

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0528
in de zaken met rolnummer RvVb/1415/0328/A/0320 en RvVb/1415/0329/A/0445

Verzoekende partij	de heer Patrick DAEMEN vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de nv RESSIMMO vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Nele SOMERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B 101

I. BESTREDEN BESLISSINGEN

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 januari 2015 de vernietiging van twee beslissingen van de verwerende partij van 20 november 2014.

De verwerende partij heeft in beide beslissingen het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van respectievelijk 1 september 2014 en 4 augustus 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 2950 Kapellen, Rubensheide 101 (RvVb/1415/0328/A/0320) en voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 2950 Kapellen, Rubensheide 99 (RvVb 1415/0329/A/0445), beide met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummer 10 T 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met aangetekende brieven van 2 april 2015 om in de procedures tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient in de beide dossiers een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient in de beide dossiers een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste

nota in. De tussenkomende partij dient in de beide dossiers een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vorderingen tot vernietiging op de openbare zitting van 29 november 2016.

Advocaat Claire BUGGENHOUDT *loco* advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Sarah JACOBS *loco* advocaten Joost BOSQUET en Nele SOMERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De heer Philippe SNELDERS, zaakvoerder van de tussenkomende partij, verschijnt op de zitting.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. SAMENVOEGING

De beide procedures hebben betrekking op naastliggende loten binnen eenzelfde perceel. De verzoekende partij voert identieke middelen aan in beide procedures, die tussen dezelfde partijen gevoerd worden.

Bij toepassing van artikel 11 Procedurebesluit worden beide zaken wegens verknochtheid samengevoegd.

IV. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 28 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "bouwen van woning" op een perceel gelegen te 2950 Kapellen, respectievelijk Rubensheide 101 en 99.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

De percelen betreffen lot 2 en lot 1 van een vergunde niet-ervallen verkaveling met nummer 20127 van 22 oktober 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd voor lot 2 van 4 juli 2014 tot en met 2 augustus 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in. Voor lot 1 moet geen openbaar onderzoek gehouden worden.

De milieudienst adviseert respectievelijk op 27 juni en 26 juni 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert respectievelijk op 20 augustus en 30 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

2.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 1 september 2014 in de zaak met rolnummer RvVb 1415/0328/A/0320 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen. ...)

Volgens de verkavelingsvoorschriften heeft de bouwzone een diepte van 17 meter gelegen op 3,72 meter uit de voorste perceelsgrens, zoals de aanpalende woning 97. De voorgevel moet op de voorgevelbouwlijn geplaatst worden en op de zijdelingse perceelsgrenzen. De kroonlijsthoogte mag tot 13 meter diep, maximum 6 meter bedragen, waarvan de eerste 9 meter diep voorzien moet worden van een zadeldak met een helling van 45°, en de overige bouwdiepte met een plat dak. Vanaf 13 meter tot 17 meter diep mag de bouwhoogte maximum 3,50 meter bedragen, afgewerkt met een plat dak. De gevels mogen uitgevoerd worden in gevelbaksteen, sierbepleistering in lichte kleur of baksteen geverfd in lichte kleur. De gevels mogen voor een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte afgewerkt worden met hout, metaal, pannen of natuursteen, Het dak mag uitgevoerd worden in pannen, leien, zink, riet of koper. De gevel- en dakmaterialen dienen aan te sluiten bij het bestaande bouwblok. Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen en uitbouwen. Buiten deze zone kan een beperkt terras tot maximum 30 m² aangelegd worden. Alleen het gedeelte dat als toegang wordt aangewend, mag worden verhard.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA).

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

verenigbaarheid met andere voorschriften

De voorliggende weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag past in de omgeving. De aanvraag is grotendeels conform de verkaveling. De aanvraag is volledig binnen de toegestane bouwzone gelegen en voldoet aan het toegelaten bouwprofiel. De verkavelingsvoorschriften stellen dat de gevel- en dakmaterialen dienen aan te sluiten bij het bestaande bouwblok. Voor de aanpalende woning nummer 99 werd op 28 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het bouwen van een gesloten bebouwing in een rood genuanceerde gevelsteen met rollagen in beige-grijze gevelsteen. De overige gevels in het bouwblok, met uitzondering van de rechts aanpalende woning, bestaan uit rood genuanceerde gevelsteen met lichtkleurige speklagen. Er wordt een insprong in de voorgevel voorzien. Voor de afwijking van de verkavelingsvoorschriften betreffende de insprong in de voorgevel en de gevelmaterialen werd een openbaar onderzoek gehouden.

Om inijk te beperken ten opzichte van de burens, oordeelt het college van burgemeester en schepenen dat er geen terras op het eerste verdiep kan toegestaan worden en dient er in overleg met de burens een ondoorzichtig scherm geplaatst te worden.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- ***er kan een afwijking toegestaan worden voor de insprong in de voorgevel en de gevelmaterialen;***
- ***enkel de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw mogen verhard worden;***
- ***volgens de bepalingen van het burgerlijk wetboek mogen er geen rechtstreekse lichten en zichten zijn op minder dan 1,90 meter van de perceelsgrens en geen zijdelingse of schuine uitzichten op minder dan 0,60 meter;***
- ***om inkijk ten opzichte van de burens te beperken, wordt geen terras toegestaan en dient er in overleg met de burens, een ondoorzichtig scherm geplaatst te worden;***
- ***het advies van 27 juni 2014 van de milieudienst Kapellen naleven;***
HEMELWATERPUT:

...

INFILTRATIEVOORZIENING:

...

RIOLERING:

...

- ***er moet voldaan worden aan het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;***

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 november 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 november 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de plannen en onder de voorwaarden, zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 1 september 2014. De verwerende partij beslist:

“...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 2 bestemd voor wonen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.

Beroeper haalt aan dat de verkavelingsvergunning onwettig is. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 22 oktober 2012. Er werd hiertegen geen beroep aangetekend, bijgevolg

heeft deze vergunning rechtskracht en kunnen stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd worden conform de voorschriften van deze verkaveling.

De aanvraag wijkt af van de verkavelingsvoorschriften voor wat betreft de insprong. Artikel 2.1.B bepaalt dat de voorgevel gelijk moet liggen met de aanpalende woning nr.97. Voor het overgrote deel van de voorgevel is dit ook zo. Op het gelijkvloers springt de buitenschrijnwerk slechts 86cm naar achter, dit om een contrast en speelsheid in de gevel te brengen. Het betreft slechts een 'insprong'. Men kan stellen dat dit slechts een beperkte afwijking betreft, aangezien de kroonlijst en eerste verdieping, met name de effectieve voorgevel an sich, wel degelijk gelijk liggen met de aanpalende woning.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden.

Op basis van artikel 4.4.1. VCRO kan de afwijking worden toegestaan.

Artikel 2.1.D. bepaalt dat gevels dienen te worden afgewerkt in gevelbaksteen of sierpleistering in lichte kleur. De aanvraag voorziet gevels afgewerkt in beige-grijs genuanceerde gevelsteen. Dit is een lichte kleur en is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften van de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. Er wordt een hemelwaterput voorzien van min.5000l en een infiltratievoorziening van min.2000l.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.

De aanvraag is conform de voorschriften van de verkaveling. De verkaveling met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Tegen deze verkavelingsvergunning kan geen beroep meer worden ingesteld.

De aanvraag omvat een afwijking, voor wat betreft een insprong op het gelijkvloers. De effectieve 'voorgevel' ligt nog steeds in lijn met deze van de buur. Bijgevolg kan hierop een beperkte afwijking worden toegestaan.

Beroeper haalt aan dat er een schuifraam op de eerste verdieping is getekend en vreest voor de aanleg van een terras, waardoor er privacy-hinder zal ontstaan. Er wordt geen terras voorzien op de plannen, dit maakt dan ook geen deel uit van de vergunning. Als voorwaarde kan worden opgelegd dat er geen terras mag worden voorzien op de eerste verdieping.

De doorgang tussen het perceel van beroeper en deze van de aanvraag blijft bestaan. Dit is in overeenstemming met de omgeving.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits.

...

Dit is de eerste bestreden beslissing.

3.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 4 augustus 2014 in de zaak met rolnummer RvVb 1415/0329/A/A0445 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij op grond van de motieven van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college beslist:

“ ...

verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

Volgens de verkavelingsvoorschriften heeft de bouwzone een diepte van 17 meter gelegen op 3,72 meter uit de voorste perceelsgrens, zoals de aanpalende woning 97. De voorgevel moet op de voorgevelbouwlijn geplaatst worden en op de zijdelingse perceelsgrenzen. De kroonlijsthoogte mag tot 13 meter diep, maximum 6 meter bedragen, waarvan de eerste 9 meter diep voorzien moet worden van een zadeldak met een helling van 45°, en de overige bouwdiepte met een plat dak. Vanaf 13 meter tot 17 meter diep mag de bouwhoogte maximum 3,50 meter bedragen, afgewerkt met een plat dak. De gevels mogen uitgevoerd worden in gevelbaksteen, sierbeploistering in lichte kleur of baksteen geleverd in lichte kleur. De gevels mogen voor een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte

afgewerkt worden met hout, metaal, pannen of natuursteen, Het dak mag uitgevoerd worden in pannen, leien, zink, riet of koper. De gevel- en dakmaterialen dienen aan te sluiten bij het bestaande bouwblok. Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen en uitbouwen. Buiten deze zone kan een beperkt terras tot maximum 30 m² aangelegd worden. Alleen het gedeelte dat als toegang wordt aangewend, mag worden verhard.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (BPA).
De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

verenigbaarheid met andere voorschriften

De voorliggende weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.
De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag past in de omgeving en vormt geen hinder naar de aanpalende eigenaars. De aanvraag is conform de verkaveling. De aanvraag is volledig binnen de toegestane bouwzone gelegen en voldoet aan het toegelaten bouwprofiel. De gebruikte gevel- en dakmaterialen zijn toegestaan.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- enkel de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar het gebouw mogen verhard worden;
- er moet voldaan worden aan het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;
- het advies van 26 juni 2014 van de milieudienst Kapellen naleven;

HEMELWATERPUT:

...

INFILTRATIEVOORZIENING:

...

RIOLERING:

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 18 november 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 november 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig de plannen en onder de voorwaarden, zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 augustus 2014. De verwerende partij beslist:

“

...

9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 2. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.

Beroeper haalt aan dat de verkavelingsvergunning onwettig is. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 22 oktober 2012. Er werd hiertegen geen beroep aangetekend, bijgevolg heeft deze vergunning rechtskracht en kunnen stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd worden conform de voorschriften van deze verkaveling.

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 2.1.D. bepaalt dat gevels dienen te worden afgewerkt in gevelbaksteen of sierpleistering in lichte kleur. In dit artikel werd als bijkomend door het college van burgemeester en schepenen aangevuld dat het gevelmateriaal in overeenstemming moet zijn met deze in de omgeving. De andere panden in de straat hebben eveneens een roodgenuanceerde gevelsteen met een lichte voeg. In dit opzicht is de aanvraag in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. Er wordt een hemelwaterput van min 5000l voorzien en een infiltratievoorziening van min 2000l.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten,

gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.

De aanvraag is conform de voorschriften van de verkaveling. De verkaveling met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Tegen deze verkavelingsvergunning kan geen beroep meer worden ingesteld.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de tweede bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet (hierna: Gw.) tegen de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012, van artikel 1.2.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, a) en b) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van

de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

Volgens de verzoekende partij vindt de bestreden beslissing haar exclusieve rechtsgrond in de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012. De verzoekende partij is van oordeel dat de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012 manifest onwettig is en meent dat deze op basis van artikel 159 Gw. buiten toepassing moet gelaten worden.

De verzoekende partij haalt aan dat de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent om op lot 2 van de door de verkavelingsvergunning gecreëerde twee loten een gesloten bebouwing te realiseren die mee bijdraagt aan de gesloten bebouwing die wordt voorzien op de perceelsgrens met de verzoekende partij. De verzoekende partij stelt dat wanneer de bouwheer een woning mag bouwen conform zijn ter vergunning voorgelegde plannen, er een spleet van slechts 2,5 meter tussen beide woningen zal bestaan, wat het gevolg is van het feit dat de door haar gebouwde woning tussen 1900 en 1930 op 2,5 meter van de perceelsgrens werd gebouwd. In plaats van slechts één halfopen bebouwing te voorzien, worden twee loten gecreëerd voor gesloten bebouwing tot op de rechter perceelsgrens. De verzoekende partij is van oordeel dat deze inplantings- en bebouwingskeuze een regelrechte schending vormt van de in onder dit middel aangevoerde schendingen.

De verzoekende partij wijst erop dat in de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012 erkend wordt dat *“de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen voor gesloten bebouwing stellen dat nieuw gevormde kavels minstens 7 meter breed dienen te zijn”*, terwijl het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een verkavelingsvergunning heeft verleend voor kavels van respectievelijk 5,9 meter en 6 meter breed. Daarnaast voegt de verzoekende partij een foto toe in haar verzoekschrift, waaruit blijkt dat het merendeel van de woningen in de Rubensheide alleenstaande of halfopen bebouwingen betreffen met aanzienlijke doorgangen tussen de woningen en gevelbreedtes.

De verzoekende partij voert verder aan dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen in de op 8 november 2010 verleende stedenbouwkundige vergunning gesteld heeft dat de woning van de verzoekende partij als halfopen diende beschouwd te worden. Volgens de verzoekende partij impliceert dit ook dat op het aangrenzende perceel in alleenstaande of halfopen bebouwingen moet voorzien worden. De verzoekende partij stelt verder dat haar woning uitzonderlijk als een halfopen bebouwing werd geklasseerd, wat ervoor gezorgd heeft dat zij haar woning bij de uitbreidingswerken enkel in de diepte heeft uitgebreid en niet in de breedte. De verzoekende partij is van oordeel dat de verkavelingsvergunning die vervolgens toestaat dat alsnog een gesloten bebouwing op twee smalle loten kan worden gerealiseerd, op geen enkele wijze rekening houdt met de impact hiervan op de woning van de verzoekende partij, die twee jaar voordien nog de bevestiging kreeg dat haar woning als halfopen gekwalificeerd werd en daarom niet in de breedte tot op de perceelsgrens kon uitbreiden.

De verzoekende partij stelt dat de bedoeling van een wachtgevel erin bestaat dat er vroeg of laat kan of zal worden tegen gebouwd en dat deze kan worden afgewerkt. De verzoekende partij argumenteert verder dat wanneer blijkt dat er geen enkele zekerheid kan geboden worden dat de wachtgevel kan worden afgewerkt, het aangevraagde in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Ter staving van haar argumentatie verwijst de verzoekende partij naar rechtspraak van de Raad van State die in dezelfde zin geoordeeld heeft.

Volgens de verzoekende partij vormt de in artikel 2.1.D van de verkavelingsvoorschriften voorgeschreven esthetische afwerking van de blinde gevel met gevelbaksteen, sierbepleistering of geverfde baksteen een onrechtmatig lapmiddel om het afwerken van de wachtgevel

onmogelijk te maken. De verzoekende partij is van oordeel dat wanneer de vergunningverlenende overheid verplicht dat een wachtgevel zal afgewerkt worden met een esthetisch materiaal zodat de visuele hinder tot een minimum zal beperkt worden, zij net uiting geeft aan de twijfel hierover in haren hoofde. De verzoekende partij stelt dat met het afwerken wel degelijk het tegenplaatsen van een andere woning wordt bedoeld en niet het visueel afwerken. De verzoekende partij haalt verschillende arresten van de Raad aan, waarvan zij stelt dat deze eveneens van toepassing zijn op de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012 die niet, minstens niet afdoende rekening houdt met de bestaande toestand op het aanpalende perceel waarvan twee jaar eerder nog bevestigd wordt dat het om een halfopen bebouwing ging.

De verzoekende partij stelt dat de onwettigheid van de verkavelingsvergunning met toepassing van de onwettigheidsexceptie van artikel 159 GW steeds kan ingeroepen worden zonder enige tijdsbeperking, zodat de verzoekende partij gerechtigd is om de onwettigheid van de bestreden stedenbouwkundige vergunning aan te tonen aan de hand van de onwettigheid van de verkavelingsvergunning die hier het enig juridisch toetsingskader is voor de beoordeling van de vergunbaarheid van de beoogde werken.

Tot slot voert de verzoekende partij aan dat, bij gebreke van een rechtsgeldige verkaveling, de aanvraag niet, minstens niet rechtmatig getoetst werd aan de goede ruimtelijke ordening en de bestreden beslissing bijgevolg artikel 1.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 en de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO heeft geschonden.

2.

De tussenkomende partij stelt voorafgaandelijk aan haar uiteenzetting dat enkel de reglementaire voorschriften van de verkavelingsvergunning voor de wettigheidstoets van artikel 159 GW in aanmerking kunnen komen. De principiële toestemming tot opsplitsing van een bepaald perceel in bouwloten kan, volgens de tussenkomende partij, niet meer ter discussie worden gesteld indien de verkavelingsvergunning een definitief karakter heeft. De tussenkomende partij voert aan dat de bestreden beslissing op zich genomen slechts een gedeeltelijke bevestiging van de verkavelingsvergunning is voor zover het deze indeling in loten betreft.

De tussenkomende partij is van oordeel dat het eerste middel berust op een verkeerde interpretatie en lezing van de stedenbouwkundige vergunning van de verzoekende partij van 2010. De geciteerde passage uit deze vergunning in het verzoekschrift toont volgens de tussenkomende partij overduidelijk aan dat de kwalificatie van de woning als halfopen bebouwing toen reeds problematisch was. Volgens de tussenkomende partij was er enerzijds sprake van een historisch vergund pand met een zijdelingse afstand tot de perceelsgrens van 2,63 meter en anderzijds van een afwerking van het pand met een wachtgevel bekleed met leien. De tussenkomende partij stelt dat het in dat licht is dat het college van burgemeester en schepenen uitzonderlijk heeft toegestaan dat een dergelijke beperkte afstand werd behouden. De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat de verzoekende partij uit deze vergunning geen verworven rechten kan putten als zou haar pand éénduidig als een halfopen bebouwing zijn gekwalificeerd.

De tussenkomende partij haalt vervolgens aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012 met de goede ruimtelijke ordening niet zonder aanwijsbare reden heeft toegestaan dat op de verkavelde loten een gesloten bebouwing, met name twee gekoppelde woningen tot op de perceelsgrens, kon worden gerealiseerd naast een bestaande zogenaamde halfopen bebouwing. Volgens de tussenkomende partij werd het bestuur krachtens de verkavelingsaanvraag geconfronteerd met de vaststelling dat de beperkte zijdelingse afstand tussen de eigendom van de verzoekende partij en de perceelsgrens van de verkaveling slechts 2,13 meter bedroeg in plaats van de voorgehouden 2,63 meter. Daarnaast

diende het bestuur ook rekening te houden met de historisch bestaande wachtgevel afgewerkt met leien als belangrijk kenmerk van het naastgelegen pand.

De tussenkomende partij voert verder aan dat wanneer een halfopen bebouwing op de loten van de verkaveling wordt opgelegd, dit ervoor zou zorgen dat de zijgevel van de nieuw op te richten woning zou uitkijken op een blinde wachtgevel. Volgens de tussenkomende partij is het in die concrete omstandigheden geenszins onredelijk dat, in de plaats van een bijkomende afstand in acht te nemen op het lot 2 van de verkaveling, tot tegen de perceelsgrens kan worden gebouwd in een gekoppelde woningbouw met gesloten gevel langs de zijkant. De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat wel degelijk rekening werd gehouden met de ruimtelijke kenmerken in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling en meer in het bijzonder met de ruimtelijke kenmerken van de eigen woning van de verzoekende partij die ertoe hebben geleid dat een gekoppelde bebouwing de enige optie was binnen een kwalitatieve ruimtelijke invulling.

Met betrekking tot de door de verzoekende partij geciteerde rechtspraak van de Raad, merkt de tussenkomende partij op dat die rechtspraak op fundamenteel andere antecedenten berust die niet zo maar op onderhavig dossier kunnen worden toegepast.

De tussenkomende partij voert verder aan dat het feitelijk onjuist is dat de verzoekende partij de uitbreiding van haar woning op uitdrukkelijke vraag van het bestuur zou hebben beperkt tot de diepte en niet tot de breedte. Volgens de tussenkomende partij strijdt dit met een correcte lezing van de stedenbouwkundige vergunning die de verzoekende partij in 2010 mocht verkrijgen.

De tussenkomende partij argumenteert verder dat, wanneer de bebouwing in de ruimere omgeving subsidiair in aanmerking wordt genomen, dient te worden vastgesteld dat de andere woningen in de Rubensheide in geval van een halfopen bebouwing niet worden gekenmerkt door een historisch opgetrokken wachtgevel en dat voor de overige panden in halfopen bebouwing duidelijk sprake is van een functionele zijgevel met minstens raamopeningen. De tussenkomende partij wijst er ook nog op dat in de verkavelingsvergunning vastgesteld wordt dat in de omgeving overwegend "rijwoningen en halfopen bebouwingen" voorkwamen en dat de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving die primeert op de ruimere omgeving gekenmerkt wordt door een gesloten bebouwing aan de ene zijde (Rubensheide 97) en een problematische typologie voor woning aan de Rubensheide 103.

De tussenkomende partij werpt ook nog op dat voor zover de verzoekende partij de schending van de omzendbrief van 8 juli 1997 inroept, dit een louter interpretatieve omzendbrief betreft, waarvan de schending niet kan leiden tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

Tot slot wijst de tussenkomende partij er op dat de rechtspraak van de Raad en van de Raad van State betreffende de oprichting van een nieuwe wachtgevel teruggaat op een andere feitelijke context dan het voorliggend geval. Volgens de tussenkomende partij spreken de verkavelingsvoorschriften niet van een wachtgevel voor de bebouwing op lot 2, maar gaat het om de inplanting van gesloten ééngezinswoningen, waarbij een afgewerkte blinde gevel wordt voorzien aan de zijde waar het pand van de verzoekende partij een wachtgevel vertoont. De tussenkomende partij argumenteert verder dat de gevel van de bebouwing voorzien op lot 2 overeenkomstig de corresponderende stedenbouwkundige vergunning niet wordt afgewerkt met tijdelijke waterafstotende materialen (zoals leien of dunne laag crepi), maar het betreft een volwaardige gevel zonder enige deur- of vensteropening die geen verdere afwerking meer voorziet, noch van aard is dat er tegenaan moet worden gebouwd.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat het de eigen wachtgevel van het pand van de verzoekende partij en de eigendomsgrenzen waarover de vergunningverlenende overheid niet

kan beschikken zijn die aanleiding hebben gegeven tot een visie op de goede ruimtelijke ordening die een gesloten bebouwing in de verkaveling toeliet. Volgens de tussenkomende partij is dergelijke visie niet kennelijk onredelijk. De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing met betrekking tot de toets van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse kon verwijzen naar de verkavelingsvergunning.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de afstand van haar woning tot de perceelsgrens 2,63 meter bedraagt, terwijl de tussenkomende partij voorhoudt dat de afstand op basis van een door haar landmeter eenzijdig uitgevoerde meting 2,13 meter bedraagt. De verzoekende partij stelt dat uit geen enkel objectief stuk blijkt dat de afstand van haar woning tot de perceelsgrens 2,13 meter breed is.

Verder beweert de verzoekende partij dat het feit dat het college van burgemeester en schepenen haar een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend om de uitbreiding van haar woning te behouden tot een afstand van 2,63 meter van de perceelsgrens, ontegensprekelijk impliceert dat haar woning een halfopen bebouwing vormt. Volgens de verzoekende partij dient de aanpalende eigenaar en de vergunningverlenende overheid hiermee rekening te houden bij het verlenen van verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen op de belendende percelen. Daarnaast voert zij aan dat de eigenaars van de belendende percelen ook geen administratief beroep hebben aangetekend tegen de haar verleende stedenbouwkundige vergunning, waaruit volgt dat zij de bebouwingstypologie die alhier werd bestendigd, aanvaarden.

De verzoekende partij benadrukt verder nog dat het de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1.1.A, 2.1.A en 2.1.B zijn die voor haar hinderlijk zijn.

Tot slot voert de verzoekende partij aan dat de uitzonderlijke toestand die op haar perceel historisch is ontstaan het uitgangspunt moet vormen voor het vergunningenbeleid op de aangrenzende percelen die in hoofdde moeten uitgaan van de bestaande toestand. De verzoekende partij herhaalt dat de door haar geciteerde rechtspraak in haar verzoekschrift wel degelijk een exacte beschrijving is van de huidige casus.

4.

Met betrekking de zijdelingse afstand tot de perceelsgrens wijst de tussenkomende partij in haar laatste nota op het opmetingsplan opgesteld door een erkend landmeter en de bevestiging van deze afstand door het college van burgemeester en schepenen om te stellen dat deze afstandsmeting bezwaarlijk kan betwist worden. De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij in elk geval geen enkel stuk voorlegt dat van die aard is om op het opmetingsplan van een erkend landmeter tegen te spreken.

De tussenkomende partij wijst verder opnieuw op het feit dat het pand van de verzoekende partij historisch zo is ingeplant dat enerzijds aan de zijkant een wachtgevel werd voorzien met een bekleding in leien en anderzijds een beperkte afstand tot de perceelsgrens werd bewaard. Het is in dat licht dat het college van burgemeester en schepenen uitzonderlijk heeft toegestaan dat een dergelijke beperkte afstand werd behouden, gelet op de historische inplanting van de woning. De tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partij geen verworven rechten kan putten uit deze vergunning, als zou haar pand eenduidig gekwalificeerd zijn als een halfopen bebouwing. Volgens de tussenkomende partij wordt er op geen enkel ogenblik uitzonderlijk voorzien in de kwalificatie van de woning als halfopen bebouwing.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partij haar pijlen richt op de verkeerde bepalingen. Volgens de tussenkomende partij zijn het niet de stedenbouwkundige

voorschriften op zich die aan de oorzaak liggen van de verkaveling en de toegelaten bebouwing, doch wel de opdeling van het perceel, waardoor enkel met een gevelbreedte over de volledige breedte van het lot nuttig/ kwalitatief gebouwd kan worden. De tussenkomen partij herhaalt opnieuw de beperkingen van de onwettigheidsexceptie, zoals reeds uiteengezet in de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de bestreden beslissing gesteund is op een onwettige verkavelingsvergunning en dat de verwerende partij de vermeende onwettige verkavelingsvergunning buiten toepassing diende te laten bij toepassing van artikel 159 Gw.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verkavelingsvergunning verleend op 22 oktober 2012 definitief is geworden. De verzoekende partij heeft deze vergunningsbeslissing binnen de decretaal voorziene beroepstermijnen nooit aangevochten met een administratief beroep bij de verwerende partij noch met een jurisdictioneel beroep bij de Raad.

De verwerende partij kan als vergunningverlenend bestuursorgaan de vermeende onwettigheid van een reglementaire akte tenzij het wegens een flagrante, onbetwistbare onwettigheid als een onbestaande rechtshandeling zou moeten worden beschouwd, niet op eigen gezag beoordelen. De Raad moet daarentegen als rechtscollege wel beoordelen of de exceptie van onwettigheid gegrond is en, in bevestigend geval, de reglementaire akte buiten toepassing verklaren bij toepassing van artikel 159 Gw. indien zij is aangetast door een onwettigheid.

2

Partijen voeren betwisting over de vraag of een verkavelingsvergunning bij wege van artikel 159 Gw. alsnog onrechtstreeks kan aangevochten worden.

Artikel 4.2.15, §2 VCRO luidt als volgt:

“ ...

Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels gebouwd kunnen worden.

... ”

Uit deze decretale bepaling volgt dat een verkavelingsvergunning, hoewel zij ten aanzien van de begunstigde een individuele akte is die hem toelaat om zijn terrein te verdelen, tegelijkertijd zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte is die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat om de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. Zelfs al is een verkavelingsvergunning, bij ontstentenis van een vernietigingsberoep, definitief in de mate dat ze een individuele toelating geeft om een terrein te verdelen, toch kan de regelmatigheid ervan bij wege van exceptie ter discussie worden gesteld in de mate dat ze een reglementaire akte is. Het wettigheidstoezicht kan zowel op de interne als de externe wettigheid betrekking hebben.

Daaruit volgt dat een onregelmatigheid, vormelijk dan wel inhoudelijk, die bij de afgifte van een verkavelingsvergunning begaan is, ook na het verstrijken van de wettelijke termijn voor het instellen van een vernietigingsberoep als rechtmatigheidsbezwaar aangevoerd kan worden tegen een stedenbouwkundige vergunning die in de verkavelingsvergunning haar rechtsgrondslag vindt.

Het komt dan ook aan de Raad toe om, in het kader van onderhavig beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning, de door de verzoekende partij bij wege van exceptie tegen de verleende verkavelingsvergunning aangevoerde “middelen” tot nietigverklaring te onderzoeken.

3.

Luidens artikel 159 van de Grondwet passen de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en reglementen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.

De met eigenlijke rechtspraak belaste organen moeten krachtens die bepaling de interne en externe wettigheid van elke administratieve handeling onderzoeken waarop een vordering, eis of verweer gegrond is.

4.

Ter ondersteuning van de onwettigheid van de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012 voert de verzoekende partij aan dat de verkavelingsvergunning niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verzoekende partij houdt de verkavelingsvergunning op geen enkele wijze rekening met haar eigen woning en worden de artikelen 4.31. en 1.1.4 VCRO geschonden.

De verzoekende partij betwist hiermede de interne onwettigheid van de bij wege van artikel 159 Gw. aangevochten verkavelingsvergunning.

Artikel 159 Gw. laat op straffe van schending van het rechtszekerheidsbeginsel niet toe dat een partij, die zich gegriefd acht door een bestuurshandeling doch het administratief contentieux en diens termijnen veronachtzaamt, een reddingsboei toegeworpen krijgt om alsnog ten gronde de beweerde onwettigheid van een administratieve rechtshandeling opnieuw aan te kaarten die enkel wordt gesteund op een feitelijk te appreciëren toestand, waarvan de beoordeling tot de discretionaire bevoegdheid behoort van de vergunningverlenende overheid. De Raad vermag als administratief rechtscollege ten gronde geen herbeoordeling doen, maar kan binnen het toepassingskader van artikel 159 Gw. hoogstens het eventueel kennelijk onredelijk karakter van de bij wege van artikel 159 Gw. aangevochten beslissing beoordelen.

De Raad kan bijgevolg in het kader van het opgeworpen middel van de toetsing aan artikel 159 Gw. enkel bij wijze van marginale toetsing nagaan of de vergunbaarheid van de verkavelingsvergunning niet op kennelijk onredelijke wijze volgens de decretaal voorgeschreven wijze werd beoordeeld overeenkomstig de voorschriften van artikel 4.3.1, §1, 1° tot en met 4° VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening immers niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht beschikt de Raad enkel over een marginaal toetsingsrecht en is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen als deze dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen, hierbij rekening houdend met de opportuniteitsbevoegdheid en de discretionaire marge waarover het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

5.

De op 22 oktober 2012 verleende verkavelingsvergunning laat het verkavelen van een perceel in 2 loten voor gesloten bebouwing tot op de perceelsgrens toe, dit is de perceelsgrens met de verzoekende partij. Volgens de verzoekende partij wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de impact hiervan op haar eigen woning, die volgens haar met de stedenbouwkundige vergunning van 8 november 2010 als halfopen werd gekwalificeerd.

Naast een toets aan de gewestplanbestemming van woongebied wordt in de vergunningsbeslissing van 22 oktober 2012 het bezwaarschrift van de verzoekende partij als volgt geëvalueerd en verworpen:

“ ...

1) *Er werd inderdaad een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de woning Rubensheide 103. In dit dossier was de bebouwingstypologie al betwistbaar daar een perceel voor halfopen bebouwing minstens 10 meter breed dient te zijn en de afstand van de vrijstaande zijgevel tot de perceelsgrens minstens 3 m dient te bedragen. Op de door de architect opgemaakte plannen werd aangegeven dat de afstand tot de linker perceelsgrens 2,63 m bedraagt. Daar dit meer aanleunt bij een halfopen bebouwing werd geoordeeld dat dit profiel gehanteerd dient te worden.*

In de plannen opgemaakt door landmeter Stokmans wordt echter aangegeven dat de afstand van de woning nr. 103 tot de perceelsgrens 2,13 m bedraagt. Het perceel is volgens de plannen van de verkaveling ook slechts 8m breed en volledig afgewerkt met een blinde gevel. Daarom werd er, met deze nieuwe gegevens, geoordeeld in het college van 12 maart 2012 dat er 2 loten voor eengezinswoningen in gesloten bebouwing kunnen toegestaan worden.

2) *Er wordt niet aangetoond met welke afmetingen men niet akkoord gaat en welke afmetingen dan wel correct zijn. Bij de principiële aanvraag van 12 maart 2012 werd een opmetingsplan toegevoegd van landmeter Stokmans, waarbij de afstand van de woning nr. 103 tot de perceelsgrens 2,13 m bedraagt. Het bezwaar wordt verworpen.*

“ ...

De verwerende partij beoordeelt in de verkavelingsvergunning de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

De aanvraag past in de omgeving, die voornamelijk gekenmerkt wordt door rijwoningen en halfopen bebouwingen. De aanvraag vormt geen hinder naar de aanpalenden. De aanvraag voldoet grotendeels aan de beslissing van het college van 12 maart 2012: De woning nr. 97 betreft een gesloten bebouwing. De rechts aanpalende woning nr. 103 is echter ingeplant op 2,13 m van de linker perceelsgrens. In 2010 is er een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van deze woning. Op de plannen is te zien dat het om een blinde gevel gaat afgewerkt met leien. Bijgevolg kan hier een gesloten bebouwing toegestaan worden. De algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen voor gesloten bebouwing stellen dat nieuw gevormde kavels minstens 7 meter breed dienen te zijn. Daar het perceel slechts 11,9m breed is, wil men 2 loten voorzien met een bouwbreedte van 5,90m en 6 m, de woning nr. 97 is 5,97m breed, nr. 111 is 5,8m breed en nrs. 121, 125 en 127 zijn 5m breed. Bijgevolg kunnen er 2 eengezinswoningen in gesloten bebouwing toegestaan worden.

“ ...

Anders dan de verzoekende partij beweert, blijkt uit de motivering van de verkavelingsvergunning wel degelijk waarom de verwerende partij de aanvraag bestaanbaar acht met de goede ruimtelijke ordening. De verkavelingsvergunning laat twee eengezinswoningen in een gesloten bebouwing toe op de betreffende loten, en houdt hierbij rekening met de specifieke – historisch gegroeide - inplanting van de woning van de verzoekende partij. Dit blijkt immers ook uit de aan de verzoekende partij verleende stedenbouwkundige vergunning van 8 november 2010:

“ ...

De afstand tot de rechter perceelsgrens bedraagt slechts 2,63 m, normaal gezien dient dit voor een halfopen bebouwing minstens 3 m te bedragen. Deze afstand tot de rechter perceelsgrens kan uitzonderlijk toegelaten worden daar de bestaande woning reeds van 1900 tot en met 1930 op 2,63 meter van de perceelsgrens gelegen is ingeplant, bijgevolg mag de uitbreiding hierop aansluiten.

...”

Uit deze motivering blijkt dat de afstand tot de rechter perceelsgrens historisch gegroeid is en er om deze redenen beslist werd dat dit uitzonderlijk kon behouden blijven.

De vergunbaarheid van de gesloten bebouwing tot op de perceelsgrens wordt in de verkavelingsvergunning bijkomend gemotiveerd door de vaststelling dat de zijgevel van de verzoekende partij afgewerkt is als een blinde gevel met leien. Uit de afwijking die aan de verzoekende partij om historische redenen werd toegestaan blijkt enkel dat het haar toegelaten werd om haar woning, en de geplande uitbreiding, te behouden op 2,63 meter in plaats van de gebruikelijke 3 meter van de perceelsgrens. Uit deze beslissing blijkt geenszins dat het de bedoeling was om hiermee ook aan het naastliggend perceel een halfopen bebouwing op te leggen met een bouwvrije zijdelingse zone.

De verzoekende partij werpt nog op dat hierdoor “een spleet” ontstaat van 2,5 meter ten aanzien van haar woning. Aan de verwerende partij kan evenwel niet verweten worden dit aspect niet expliciet ontmoet te hebben. De bestreden beslissing is immers, met uitzondering van de afwijking voor de insprong, genomen op grond van de verleende verkavelingsvergunning, die door de verzoekende partij noch met een administratief beroep noch met een beroep bij de Raad binnen de decretale beroepstermijnen werd aangevochten. De verwerende partij kon derhalve volstaan met de verwijzing naar de definitieve verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO. Nog los van de discussie of de werkelijke afstand, door eigen toedoen van de verzoekende partij in werkelijkheid 2,13 meter dan wel 2,63 meter bedraagt, toont de verzoekende partij overigens niet aan dat deze vrije ruimte, die in alle redelijkheid niet als een “spleet” kan worden beschouwd, onredelijke hinder veroorzaakt. De verzoekende partij toont evenmin aan op welke rechtsgrond aan het naastliggend perceel de verplichting zou moeten opgelegd worden om een zijdelingse bouwvrije zone van 3 meter te respecteren.

Uit de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012 blijkt dat de verwerende partij de mogelijke hinder voor de verzoekende partij bij haar beoordeling heeft betrokken en omwille van privacyredenen verbod heeft opgelegd om een terras te voorzien op de eerste verdieping.

De verzoekende partij toont niet aan waarom de motieven van de verkavelingsvergunning niet deugdelijk, niet afdoende of dermate kennelijk onredelijk zijn dat deze de normale beleids- en appreciatiemarge waarover de verwerende partij beschikt inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, te buiten zou gaan.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 1.2.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en stelt dat ondanks het feit dat in de verkavelingsvergunning erkend wordt dat *“de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen voor gesloten bebouwing stellen dat nieuw gevormde kavels voor gesloten bebouwing minstens 7 meter breed dienen te zijn”*, er alsnog een vergunning wordt verleend voor een gesloten bebouwing op 2 smalle kavels van respectievelijk 5,9 meter en 6 meter breed.

De omzendbrief heeft enkel de waarde van een toelichting. De vergunningverlenende overheid kan de toelichtingen uit de omzendbrief bij de beoordeling van de aanvraag gebruiken als richtsnoer, doch deze hebben geen bindend of verordenend karakter. Een mogelijke schending ervan kan dan ook niet tot enige onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Voor het overige komt de verzoekende partij niet verder dan het formuleren van loutere opportunitetskritiek. Zij poneert wel veronderstellingen en eigen beschouwingen waarmee zij aangeeft dat zij het niet eens is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning zonder dat haar kritiek op deze punten evenwel als wettigheidskritiek kan beschouwd worden.

7.

Uit het voorgaande volgt dat de door de verzoekende partij aangevoerde wettigheidskritiek tegen de verkavelingsvergunning van 22 oktober 2012 niet gegrond is.

De stelling van de verzoekende partij dat de bestreden stedenbouwkundige vergunningen steunen op een onwettige verkavelingsvergunning, en dat de bestreden beslissingen hierdoor worden gevitieerd, kan dan ook niet worden aangenomen.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 1.2.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, a) en b) VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de met de bestreden beslissing vergunde eengezinswoning een bel-etagewoning betreft waarvoor beperkt wordt afgeweken van de verkavelingsvoorschriften. De verzoekende partij stelt dat er evenwel niet beperkt wordt afgeweken van de algemene bouwtypologie in de onmiddellijke omgeving, aangezien de typologie van bel-etagewoningen nergens wordt aangetroffen in de omgeving.

De verzoekende partij voert aan dat bel-etagewoningen impliceren dat op de eerste verdieping geleefd wordt, wat hinder creëert voor de woning van de verzoekende partij door het feit dat vanuit deze leefruimtes inkijk ontstaat in de tuin en op de woning van de verzoekende partij. De verzoekende partij voert verder aan dat in een latere fase voorzien kan worden in een terras op het dak van de veranda van de woning op lot 2. De verzoekende partij is van oordeel dat het feit dat er op de eerste verdieping in een breed schuifraam zal worden voorzien, dit enkel maar kan wijzen op de wens om hier op termijn een terras te voorzien.

Volgens de verzoekende partij wordt de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorgestelde voorwaarde om terrassen op de eerste verdieping voor de woning op lot 2 expliciet te verbieden, niet opgenomen in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij is verder van oordeel dat de verkavelingsvoorschriften niet voorzien in de toch wel zeer specifieke typologie van een bel-etagewoning. De verkavelingsvoorschriften voorzien ook nergens in inpandige parkeerplaatsen die aan de basis liggen van het bel-etage karakter van deze woningen. De verzoekende partij voegt ook foto's toe aan haar verzoekschrift om aan te tonen dat bel-etagewoningen niet voorkomen in de Rubensheide.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat bij het beoordelen van een stedenbouwkundige vergunning de vergunningverlenende overheid rekening moet houden met het feit dat het aangevraagde geen onevenredige hinder veroorzaakt voor het aanpalende erf. Wanneer een niet in de omgeving voorkomende vorm van bouwtypologie hinder veroorzaakt voor de burens, dan zal dit, volgens de verzoekende partij, niet verenigbaar geacht kunnen worden met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de aanvraag volledig conform de stedenbouwkundige voorschriften van de afgeleverde verkavelingsvergunning is en dat de goede ruimtelijke ordening ter plaatse reeds werd beoordeeld in het kader van deze verkavelingsvergunning. De verkavelingsvergunning werd afgeleverd op maat van de op te richten ééngezinswoningen en laat dus nog weinig ruimte voor enige discretionaire bevoegdheid van het bestuur bij de beoordeling van de corresponderende stedenbouwkundige vergunningen.

Onder verwijzing naar artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij kon verwijzen naar de verkavelingsvergunning wat betreft de af te toetsen aspecten in het kader van de goede ruimtelijke ordening. In de verkavelingsvergunning wordt de goede ruimtelijke ordening beoordeeld, in het bijzonder de inplanting, de afmetingen, het materiaalgebruik en de potentiële stedenbouwkundige hinder van de op te richten woningen en hun functie. Volgens de tussenkomende partij werd het bezwaar van de verzoekende partij met betrekking tot de inplanting van de ééngezinswoning op lot 2 van de verkaveling op de perceelsgrens reeds behandeld bij de beoordeling van deze verkavelingsvergunning in 2012.

De tussenkomende partij stelt voorts dat de afwijking van de verkavelingsvoorschriften die werd gevraagd een insprong op de gelijkvloers betrof en dat deze afwijking uitdrukkelijk werd gemotiveerd door de verwijzing naar de nog steeds gerespecteerde voorgevellijn die dezelfde is en blijft als het naburige pand.

De tussenkomende partij argumenteert verder dat een bel-etagewoning geen woningtypologie is in de zin van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften neergelegd in het gewestplan of de verkavelingsvergunning. Volgens de tussenkomende partij is de inpandige functie van de leefruimten binnen de residentiële hoofdfunctie van de woning niet vergunningsplichtig en niet bepalend voor de verenigbaarheid van een constructie met de goede ruimtelijke ordening, waardoor het bestuur niet specifiek diende na te gaan of een bel-etagewoning verenigbaar is met de bestaande bebouwingstypologie in de onmiddellijke omgeving.

De tussenkomende partij stelt dat er hoogstens een beoordeling van de potentiële stedenbouwkundige hinder kan zijn geweest en dat er daarbij een zekere mate van tolerantie dient te bestaan eigen aan de bestaande en toegelaten bebouwingsdichtheid. In casu betreft het een residentiële woonomgeving waarin halfopen en gesloten bebouwing in functie van de

voorliggende weg aanwezig is binnen het regulier woongebied. Volgens de tussenkomende partij wordt er geen rechtstreekse inkijk georganiseerd vanuit de voorziene woonkamer van de op te richten woning in de leefruimten van de woning van de verzoekende partij. Vanuit de woonkamer op de eerste verdieping kan, volgens de tussenkomende partij, hoogstens een bepaalde schuine inkijk in een deel van de langwerpige tuin ontstaan van de naaste buur, die dan nog door de gebruikelijke beplanting kan worden verholpen. De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat het in die omstandigheden geenszins kennelijk onzorgvuldig of in strijd met de decretale toets aan de goede ruimtelijke ordening is om de voorziening van een woonkamer op de eerste verdieping niet afzonderlijk als hinderaspect te beoordelen.

De tussenkomende partij voert ook nog aan dat de verzoekende partij geen administratief beroep heeft ingesteld tegen de verkavelingsvergunning en zij met andere woorden heeft berust in de daarin besloten opdeling van het bouwperceel en de wijze van inplanting van de bouwvolumes.

Waar de verzoekende partij aanhaalt dat er een schuifraam op de eerste verdieping is voorzien, wat volgens haar impliceert dat er op termijn een terras op het dak van de veranda van de woning.

De tussenkomende partij is van oordeel, dat waar de verzoekende partij voorhoudt dat het tweede middel uitgaat van een terras op de eerste verdieping met rechtstreekse inkijk in de tuin, dit middel feitelijke en juridische grondslag mist. De tussenkomende partij stelt dat er geen terras wordt voorzien op de plannen, zodat dit geen deel uitmaakt van de aanvraag die aan de verwerende partij ter beoordeling voorligt. Verder voert de tussenkomende partij aan dat dergelijk potentieel hinderaspect uitdrukkelijk behandeld werd door de verwerende partij. De bestreden beslissing werd immers duidelijk verleend met de expliciete overname van de vergunningsvoorwaarden, zoals eerder door het college van burgemeester en schepenen opgelegd, met name dat “geen terras wordt toegestaan”. De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat de vergunningsconforme uitvoering ook het verbod impliceert een terras te realiseren. De tussenkomende partij wijst er verder op dat ook voorzien wordt in de plaatsing van een zijdelings scherm, waardoor ook de beweerde inkijk vanop de eerste verdieping (vanuit de leefruimte) wordt geredigeerd.

De tussenkomende partij concludeert dat er geen sprake is van enige verandering in haar standpunt hieromtrent, noch dat er sprake is van enige aanpassing van de bouwplannen. Er zal dus geen terras worden aangelegd op de eerste verdieping conform de verleende vergunning en de daaraan gekoppelde vergunningsvoorwaarden.

3.

Zowel de verzoekende partij als de tussenkomende partij voegen niets toe in hun laatste nota's.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening. Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt ‘de goede ruimtelijke ordening’ beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de planologische verenigbaarheid en van de eisen van de

goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bouwtypologie van bel-etagewoningen niet wordt aangetroffen in de onmiddellijke omgeving en dat deze bel-etagewoning hinder creëert voor de woning van de verzoekende partij door het feit dat er vanuit de leefruimtes, die zich situeren op de eerste verdieping, inblik ontstaat in de tuin en op de woning van de verzoekende partij.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

De Raad stelt vast dat de verkavelingsvergunning de goede ruimtelijke ordening omstandig motiveert. De breedte van de percelen en de op te richten woningen wordt als overeenstemmend beoordeeld met het straatbeeld, waarbij tevens vastgesteld wordt dat de omgeving niet alleen gekenmerkt wordt door half open bebouwing maar ook door rijwoningen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de vergunde woning, als bel-etagewoning niet overeenstemt met de verkavelingsvergunning. Deze laat eengezinswoningen toe in gesloten bebouwing met duidelijke en gedetailleerde voorschriften qua inplanting, afmetingen, kroonlijsthoogte en wijze van dakbedekking. Het is niet betwist dat de op te trekken woning met deze voorschriften overeenstemt. De enige afwijking betreft de toegelaten insprong die geen voorwerp van betwisting vormt en overigens afdoende wordt verantwoord in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij blijft in gebreke aan te tonen in welke mate de genomen beslissingen strijdig zijn met de in het middel aangehaalde bepalingen, noch toont zij aan in welke mate hierdoor het vertrouwensbeginsel of het zorgvuldigheidsbeginsel zou geschonden zijn.

De door de verzoekende partij opgeworpen privacyhinder wordt weliswaar zowel voor lot 2 als voor lot 1 in identieke bewoordingen opgeworpen, maar beperkt zich noodzakelijk tot lot 2 dat paalt aan het naastliggend perceel van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont niet aan in welke mate lot 1, dat niet paalt aan het perceel van de verzoekende partij, enige privacyhinder kan opleveren. De plannen voorzien geen dakterras. De verzoekende partij toont

noch rechtstreekse noch onrechtstreekse hinder aan ten gevolge van de stedenbouwkundige vergunning verleend voor lot 1. Het middel in zoverre betrokken op lot 1 mist feitelijke grondslag.

De Raad stelt verder vast dat in de bestreden beslissing voor lot 2 als volgt geantwoord wordt op het argument van de verzoekende partij met betrekking tot de gevreesde inkijk en privacyhinder:

“ ...
Beroeper haalt aan dat er een schuifraam op de eerste verdieping is getekend en vreest voor de aanleg van een terras, waardoor er privacy-hinder zal ontstaan. Er wordt geen terras voorzien op de plannen, dit maakt ook geen deel uit van de vergunning. Als voorwaarde kan worden opgelegd dat er geen terras moet worden voorzien op de eerste verdieping.
...”

De verzoekende partij kan ook niet gevolgd worden waar zij beweert dat de verwerende partij de voorwaarde om terrassen op de eerste verdieping te verbieden voor de woning op lot 2 niet heeft opgenomen in de bestreden beslissing. Artikel 1 van de bestreden beslissing bepaalt namelijk het volgende:

“ ...
Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte, onder de volgende voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het CBS d.d. 01/09/2014.
...”

Hieruit volgt dat alle voorwaarden, zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 1 september 2014 integraal hernomen worden in de bestreden beslissing en dus ook de voorwaarde die betrekking heeft op het verbod om terrassen aan te leggen, die als volgt luidt:

“ ...
om inkijk ten opzichte van de burens te beperken, wordt geen terras toegestaan en dient er in overleg met de burens, een ondoorzichtig scherm geplaatst te worden;
...”

In deze voorwaarde wordt, naast het verbod om te voorzien in een terras, ook opgelegd dat er een ondoorzichtig scherm moet geplaatst worden.

Bovendien wordt in de beslissingen eveneens verwezen naar de bepalingen van het burgerlijk wetboek die geen rechtstreekse lichten en zichten toelaten op minder dan 1,90 meter van de perceelsgrens en geen zijdelingse of schuine uitzichten op minder dan 0,60 meter.

Uit dit alles volgt dat de bestreden beslissing een voldoende antwoord biedt op de beroepsargumenten van de verzoekende partij betreffende de inkijk en privacyhinder.

4.
Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De zaken met rolnummer RvVb/1415/0328/A/0320 en 1415/0329/A/0445 worden samengevoegd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv RESSIMMO is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 januari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH