

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0359
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0775-A

Verzoekende partij	mevrouw Monique FREDERICKX vertegenwoordigd door advocaat Inke DEDECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Spoorwegstraat 105
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HECHTEL - EKSEL vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hechtel - Eksel van 13 januari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te 3940 Hechtel-Eksel, Oude Heerstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 57M en 51B2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 18 september 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 oktober 2018.

Advocaat Inke DEDECKER voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Philippe DREESEN *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. FEITEN

De verzoekende partij dient op 5 augustus 2016 bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in 3 loten op een perceel gelegen te 3940 Hechtel-Eksel, Oude Heerstraat.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Neerpelt-Bree', vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978 deels in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 september 2016 tot en met 8 oktober 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 22 september 2016 voorwaardelijk gunstig als volgt:

“ ...

Betreffende onder briefhoofd vermelde aangelegenheid deel ik u de bijzondere voorwaarden van mijn dienst mee:

- 1. Peil van de dorpels van het gebouw: 31 cm hoger dan het hoogste punt van de weg.*
- 2. De grens van het openbaar domein is gelegen op ca. L: 5,75 m, R.: 8 m vanuit de huidige wegas. (volgens plan G70/N747/2/5616)*
- 3. De ontworpen rooilijn is gelegen op 9 m vanuit de huidige wegas.*
- 4. Er wordt een diepte van de zone van achteruitbouw van 8 m gehanteerd.*
- 5. Er wordt een bouwlijn gehanteerd van minimum 17 m vanuit de huidige wegas.*
- 6. De gemeentewegen hebben een toegang verlenende functie waardoor toegangen inherent zijn van dit type weg conform de inrichtingsprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er mag daarom geen rechtstreekse toegang genomen worden tot de gewestweg N747. De toegang tot de woning (het hangelspand) dient uitsluitend te worden genomen langs de Oude Heerstraat (gemeenteweg. De inplanting dient zover als mogelijk te worden voorzien ten opzichte van het kruispunt.*
- 7. Conform de bepalingen van art. 5 van het KB van 1934 aangaande de bouwvrije stroken langs Rijkswegen dient het perceel onoverrijdbaar te worden afgesloten. Enkel indien deze bepaling expliciet mee wordt opgenomen in de stedenbouwkundig vergunning die wordt verleend, achten wij dat er voldaan is aan de vigerende regelgeving.*

Besluit:

Er wordt een GUNSTIG advies verleend aangezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.

...

De tussenkomende partij weigert op 13 januari 2017 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Zij beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het verkavelen van percelen grond in 3 loten, waarvan lot 2 bestemd is voor open bebouwing Lot 1 is uit de verkaveling te sluiten gelet op de bestaande bebouwing Lot 3 is uit de verkaveling te sluiten gelet op de ligging in agrarisch gebied

De percelen zijn gelegen op de hoek van de Ekselsebaan en de Oude Heerstraat, te Hechtel.

De onmiddellijke omgeving bestaat uit twee woningen in half-open bebouwing, gelegen Ekselsebaan 60 en Ekselsebaan 62 De percelen zijn gelegen in een uitloper van het woongebied met landelijk karakter grenzend aan agrarisch gebied.

Goede ruimtelijke ordening

...

Lot 2, bestemd voor een woning in open bebouwing, heeft een oppervlakte van 5a 24ca Lot 1, met een oppervlakte van 3a 99ca, heeft door de bestaande woning zijn bestemming reeds verkregen Lot 3 is uit de verkaveling te sluiten gelet op de ligging in agrarisch gebied.

De argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen niet bijgetreden worden Door het beperken van het bouwkader om voldoende tuinzone te vrijwaren, wordt er een volume gecreeerd dat niet past binnen deze bebouwde omgeving Zo wordt de kroonlijsthoogte van de nieuwe woning voorzien op maximaal 6,50 m en de nokhoogte beperkt tot maximaal 11,00 meter Deze bouwhoogte wordt als overdreven ervaren gelet op de hoogte van de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, Ekselsebaan 60 en Ekselsebaan 62 Door de verplichting om een inpandige garage te voorzien wordt het bouwkader nog verder beperkt.

Ook de mogelijkheden van de bestaande woning, lot 1, worden door de voorgestelde verkaveling beperkt Gelet op het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, wordt er een bouwlijn gehanteerd van minimum 17 meter vanuit de huidige wegas van de Ekselsebaan Bij afbraak van de bestaande woning, heeft lot 1 onvoldoende perceelsdiepte om nieuwe bebouwing toe te laten, gelet op de voorgestelde perceelsconfiguratie

De werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting en inplanting een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke ruimtelijke context Aan dit uitgangspunt wordt in voorliggend voorstel niet voldaan Het verkavelingsvoorstel houdt slechts minimaal rekening met de aanwezige bebouwing en percelen.

Door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, is het voorgestelde niet aanvaardbaar Het verkavelingsontwerp voldoet niet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften

en brengt de bebouwbaarheid van de aanpalende percelen en de woonkwaliteit van de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving in het gedrang.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde is niet verenigbaar met zijn omgeving en niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 februari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 maart 2017 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 28 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 mei 2017 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen o.a. het volgende stelt :

...

Overwegende dat voorgesteld verkavelingsontwerp vanuit bovenstaande bepalingen geconcipieerd is; dat uit het advies van het Agentschap wegen en verkeer echter blijkt dat bij nieuwe bebouwing in de toekomst op lot 1 de bouwlijn zich op 17m uit de as van de Ekselsebaan (gewestweg) dient te bevinden; dat indien we de bouwlijn en een gangbare bouwdiepte (op het gelijkvloers) van 17m uitzetten op het perceel, blijkt dat de bouwlijn van de toekomstige achtergevel op lot 1 gelijk zou vallen met de voorgestelde perceelgrens tussen lot 1 en lot 2 en er aldus geen tuin meer resteert voor lot 1;

Overwegende dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dan ook kan bijgetreden worden;

Overwegende dat artikel 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de woningen nr 60 en 62 oudere, bescheiden woningen betreffen waarvan kan gesteld worden dat deze naar alle waarschijnlijkheid op korte of middellange termijn aan herbouw toe zijn; dat met voorliggend voorstel de bebouwingsmogelijkheden op lot 1 gehypothekeerd worden; dat er niet wordt voldaan aan de bepalingen in de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen; dat het perceel onvoldoende groot is om een inplanting toe te laten die stedenbouwkundig verantwoord is;

Overwegende dat de vergunning niet wordt verleend;

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.3.4 VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht:

“ ...

De weigering van verkavelingsvergunning wordt als volgt gemotiveerd:

....

Door aldus te motiveren, schendt verwerende partij de hoger aangehaalde bepalingen om diverse redenen:

- *Art. 4.3.4. VCRO bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.*

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, waarop verwerende partij haar weigeringsbeslissing baseert, luidt als volgt:

Dit advies is derhalve wel degelijk gunstig.

Bovendien bepaalt art. 4.3.4. VCRO dat de vergunning kan worden geweigerd, ze moet niet worden geweigerd.

Verder mag/mocht de afbraak van het gebouw op lot 1 niet mee in overweging genomen worden bij de beoordeling van de aanvraag.

Een afbraak van het gebouw op lot 1 is niet aan de orde, de eigenaars hebben to- taal niet de intentie om de bebouwing op lot 1 af te breken.

Bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning mag niet uitgegaan worden van een toekomstige onzekere gebeurtenis als vaststaand gegeven. Zo oordeelde Uw Raad onder meer:

...

Eén en ander hangt samen met art. 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO , dat onder meer bepaalt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goe- de ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.()

De bestaande toestand is deze waarbij een lot 2 wordt afgesplitst om erop te bouwen, niet dat er eerst een gebouw op lot 1 zal afgebroken worden.

Verwerende partij gaat nu echter, onder verwijzing naar het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, wél uit van een toekomstige onzekere gebeurtenis, met name de afbraak van de woning op lot 1 en nieuwe bebouwing in de toekomst op lot 1.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening mocht enkel worden uitgegaan van de bestaande en te behouden bebouwing op lot 1, quod non in casu.

- *Art. 4.3.1§1 VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het gevraagde afwijkt van de goede ruimtelijke ordening.*

Art. 4.3.1§2.1° VCRO bepaalt dat 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van art. 1.1.4 VCRO.

Het is voor verzoekende partij niét duidelijk waarom/in welk opzicht verzoekende partij van oordeel is dat er niet is voldaan aan de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997.

Verzoekende partij gaat ervan uit dat verwerende partij van oordeel is dat het perceel onvoldoende groot is om een inplanting toe te laten die stedenbouwkundig verantwoord is.

Het lot 2 heeft een oppervlakte van 5a 24ca, het lot 1 heeft een oppervlakte van 3 a 99 ca.

Zulks is geen te kleine oppervlakte, rekening houdend met:

- ✓ *Het feit dat de oppervlakte van bouwkavels steeds kleiner wordt.*
- ✓ *Het gegeven dat verzoekende partij ervoor geopteerd heeft om de grens tussen lot 2 en lot 3 te laten samenvallen met de grens tussen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. De voorbeelden van verkavelingen waarbij agrarisch gebied mee wordt opgenomen in een bebouwbaar lot maar zonder dit gedeelte van het lot te bebouwen, zijn legio.*
- ✓ *Het feit dat de oppervlakte van het onmiddellijk aanpalende perceel met de woning nr. 62 zeker niet groter is. (cf. plan p. 3 verzoekschrift)*

- *In de bestreden beslissing wordt gesteld dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen “dan ook” kan bijgetreden worden.*

De voorwaarden voor motivering door verwijzing zijn verzoekende partij genoegzaam bekend (de inhoud van het advies moet ter kennis gebracht zijn, het stuk moet zelf afdoende gemotiveerd zijn, de voorstellen of adviezen moeten worden bijgevalen in de uiteindelijke beslissing en er mogen geen tegenstrijdige adviezen zijn).

In de mate dat verwerende partij motiveert door verwijzing, repliceert verzoekende partij alsnog op de redenen van weigering van de gemeente Hechtel-Eksel, zoals weergegeven

in de bestreden beslissing (op de redenen om níét te weigeren wordt vanzelfsprekend niet ingegaan):

- ✓ *Er wordt op gewezen dat het volume niet past binnen de bebouwde omgeving. De bouwhoogte wordt als overdreven ervaren gelet op de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, Ekselsebaan 60 en 62.*

Daarbij wordt er verder gesteld dat de werken maximaal moeten geïntegreerd worden in de omgeving, waarbij erop gewezen wordt dat de werken inzake dichtheid, terreinbezetting en inplanting, optimaal geïntegreerd moeten worden in hun ruimtelijke omgeving en een harmonisch geheel moeten vormen met hun karakteristieke ruimtelijke context.

De gemeente stelt dat “aan dit uitgangspunt wordt in voorliggend voorstel niet voldaan. Het verkavelingsvoorstel houdt slechts minimaal rekening met de aanwezige bebouwing en percelen.”

De motivering van de weigering van vergunning door de gemeente Hechtel-Eksel is niet afdoende:

- *Vooreerst weze opgemerkt dat zulks een nietszeggende, stereotiepe motivering is.*
- *Verder moet vastgesteld worden dat de vaststellingen van de gemeente Hechtel-Eksel feitelijk ook zonder meer niet correct zijn.*

De gemeente Hechtel-Eksel verwijst naar de woningen aan de Ekselsebaan 60 en 62, waarmee geen rekening zou gehouden zijn in het verkavelingsvoorstel.

Het verkavelingsvoorstel bevatte echter geen voorstel van voorschriften.

Bovendien wordt op het nog te bebouwen lot 2 een woning van 10 x 10 meter ingetekend, hetgeen net wél aansluit bij de onmiddellijk aanpalende woning nr. 60.

...

Niets belet verwerende partij trouwens om verkavelingsvoorschriften op te leggen zodat de nieuw op te richten woning qua vorm en afmetingen aansluit bij de aanpalende woning(en).

- ✓ *Er wordt op gewezen dat de mogelijkheden van de bestaande woning, lot 1, worden beperkt.*

Dienaangaande verwijst verzoekende partij naar de toelichting onder de vorige punten.

Het middel is bijgevolg gegrond.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“...

De verzoekende partij stelt terecht dat de verkavelingsvergunning geweigerd werd omdat de bebouwingsmogelijkheden op lot 1 met dit ontwerp gehypothekeerd worden, gelet op de wenselijkheid van het respecteren van een bouwlijn van 17m vanuit de weg bij herbebouwing op lot 1.

Dit wordt in de bestreden beslissing meer uitgebreid gemotiveerd als volgt:

...

De verzoekende partij stelt terecht dat het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer voorwaardelijk gunstig was. Het Agentschap stelde immers vast dat er voor het nieuwe lot 2 een bouwlijn van minimum 17 meter wordt gehanteerd vanuit de wegas. Dat dit advies bijgevolg gunstig was werd door ons college ook als dusdanig uitdrukkelijk overwogen.

Het Agentschap adviseerde ons college echter eveneens uitdrukkelijk om de bebouwbaarheid van lot 1 mee in overweging te nemen bij het beoordelen van de aanvraag, gelet op de wenselijkheid van een bouwlijn van 17m bij een herbebouwing op dit lot.

Uiteraard is het aan ons college om als vergunningverlenende overheid de stedenbouwkundige impact hiervan te onderzoeken.

Welnu, uit zorgvuldig onderzoek door ons college bleek dat, indien de door het Agentschap Wegen en Verkeer wenselijk geachte bouwlijn, alsook een gangbare bouwdiepte (op het gelijkvloers) van 17m, uitgezet worden op het perceel, de bouwlijn van de toekomstige achtergevel op lot 1 gelijk zou vallen met de voorgestelde perceelgrens tussen lot 1 en lot 2 en er aldus geen tuinzonne meer rest voor lot 1.

De kritiek van de verzoekende partij komt erop neer dat ons college geen rekening mocht houden met de bebouwingsmogelijkheid van lot 1 gezien dit lot momenteel bebouwd is en er geen intentie tot afbraak zou zijn.

De verzoekende partij miskent hiermee echter het gegeven dat de verkavelingsvergunning beoogt om het bestaande stuk grond te verdelen in meerdere kavels en aldus evenzeer betrekking heeft op lot 1.

Luidens artikel 4.1.1, 14° VCRO wordt verkavelen immers gedefinieerd als volgt (eigen markering):

“een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”.

Vast staat in elk geval dat de beoogde verkavelingsvergunning een onmiddellijke en zekere invloed heeft op lot 1. Waar dit lot zonder de beoogde verkavelingsvergunning in geval van herbebouwing wel degelijk in aanmerking komt voor een woning met afdoende tuinzone, ingeplant op een door het Agentschap Wegen en Verkeer wenselijk geachte bouwlijn van 17m, impliceert het verlenen van de gevraagde verkavelingsvergunning dat dit voortaan uitgesloten wordt.

Los van de vraag of en wanneer de bebouwing op lot 1 zal worden afgebroken, staat deze impact op lot 1 vast. Zulks is dus geenszins toekomstig noch onzeker.

Het is niet kennelijk onredelijk van ons college om bij het verlenen van een verkavelingsvergunning rekening te houden met de bebouwingsmogelijkheden van alle betrokken loten, zelfs als één van deze loten momenteel al bebouwd is, niet in het minst wanneer blijkt dat deze bebouwing oudere, bescheiden woningen betreft waarvan in

redelijkheid kan worden aangenomen dat deze op korte of middellange termijn aan herbouw toe zijn (zie inventarisstuk nr. 9.5).

De motivering van ons college is voldoende duidelijk, hetgeen ook blijkt uit het feit dat de verzoekende partij het weigeringsmotief wel degelijk afdoende begrepen heeft en nu voor uw Raad aanvecht.

Het stedenbouwkundig motief dat lot 1, gelet op de door het Agentschap Wegen en Verkeer gewenste bouwlijn op min. 17 vanuit de wegas, door de beoogde verkaveling onvoldoende groot zou zijn om bij herbebouwing nog in afdoende tuinzone te voorzien, is voldoende draagkrachtig om de beoogde verkavelingsvergunning te weigeren.

...

3.

De tussenkommende partij zet het volgende uiteen:

“ ...

II.2.1. Het eerste onderdeel

De aanvraag van verzoekende partij behelst de opdeling van één groot perceel in een lot 1 met een bestaande woning, een lot 2 waarbij woningbouw toegelaten wordt, en een lot 3 dat dienstig zal blijven als landbouwgebied. Zij wenst het lot 1 en het lot 3 buiten de verkaveling te sluiten en het lot 2 af te splitsen met het oog op woningbouw.

Met haar betoog lijkt verzoekende partij aan te voeren dat enkel rekening mag gehouden worden met de bestaande woning op het lot 1, doch niet met de bebouwingsmogelijkheden daarvan. Hiermee miskent zij eigenlijk het begrip ‘verkaveling’ zelf.

Bij de beoordeling van een aanvraag tot verkavelingsvergunning, is niet alleen het voor woningbouw bestemde lot relevant, maar ook het geheel van gronden waarvan dit afgesplitst wordt (RvVb. nr. A/2015/0060 van 17 februari 2015, bevestigd door RvS 27 oktober 2016, nr. 236.280):

...

Alle gronden moeten bijgevolg betrokken worden in de ruimtelijke beoordeling van de verkavelingsaanvraag, dus ook de grond waarvan het wordt afgesplitst. De verkavelingsvergunning dient immers een dubbel doel (RvVb. nr. A/1516/1360, 19 juli 2016):

...

De ruimtelijke beoordeling van de aanvraag is bijgevolg niet alleen beperkt tot het lot 2 zelf, maar ook tot het lot 1 en het lot 3. In het andere geval zou geen sprake meer zijn van een verkaveling. De vraag naar de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening strekt zich bijgevolg uit naar het gehele perceel, waarvan het lot 2 met het oog op woningbouw wordt afgesplitst.

De afdeling Wegen en Verkeer Limburg vermocht met het advies van 22.09.2016 dan ook terecht haar bezorgdheid uiten over de bebouwingsmogelijkheden op het lot 1 waarop de bestaande woning gelegen was. Alhoewel zij een gunstig advies uitgebracht heeft, wenste zij wel mee te geven dat:

...

De afdeling Wegen en Verkeer Limburg heeft de betrokken vergunningverlenende bestuursorganen geadviseerd om de bebouwingsmogelijkheden van het lot 1 mee in de

beoordeling te betrekken, omdat die gefnuikt zouden worden met een verkavelingsvergunning voor het lot 2.

Verwerende partij heeft hierover terecht overwogen dat:

...

Zij heeft dus op concrete en afdoende wijze gemotiveerd waarom zij op basis van dit advies tot het besluit is gekomen om de aanvraag van verzoekende partij te weigeren. Het aangevraagde hypothekeert immers de bebouwingsmogelijkheden op het lot 1. De vergunningverlenende overheid beschikt hierin over een discretionaire bevoegdheid en kan een vergunning weigeren indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening (artikel 4.3.3 VCRO). Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt op welke elementen in het advies van de afdeling Wegen en Verkeer Limburg verwerende partij zich steunt om de aanvraag te weigeren.

** Voor verzoekende partij lijken de bebouwingsmogelijkheden op het lot 1 echter samen te vallen met de onzekere toekomstige gebeurtenis dat de bestaande woning al dan niet zou afgebroken worden. Nochtans is er wel degelijk een relevant onderscheid. De eerste vraag heeft betrekking op het bouwpotentieel, de tweede vraag op het benutten daarvan.*

Indien het aangevraagde vergund zou worden, zijn de bebouwingsmogelijkheden op het lot 1 wel degelijk beknot. Dit betreft geen onzekere toekomstige gebeurtenis, maar een terechte vaststelling van verwerende partij. Wel onzeker, is de vraag of verzoekende partij in de toekomst daadwerkelijk zal overgaan tot afbraak van de woning. Dit neemt niet weg dat een gunstige vergunningsbeslissing directe gevolgen zou hebben voor het actuele bouwpotentieel op het lot 1 en bijgevolg kan, zelfs moet, verwerende partij dit in haar beoordeling betrekken. Het is daarbij niet relevant of verzoekende partij dit potentieel al dan niet wenst te benutten.

De 'afbraak' zelf is misschien geen vaststaand gegeven, maar de bebouwingsmogelijkheden van het lot 1, na een gunstige vergunningsbeslissing, zijn dat wel. Dit geldt des te meer, wanneer het bouwpotentieel ingevolge een vergunning volledig zou verdwijnen ingevolge het vaststaand gegeven dat "de bouwlijn zich op 17m uit de as van de Ekselsebaan (gewestweg) dient te bevinden."

Verwerende partij zou zich omgekeerd ook op een onzekere, toekomstige gebeurtenis baseren, wanneer zij de 'belofte' van verzoekende partij voor waar zou aannemen en de aangevraagde vergunning te verlenen.

Voor het overige heeft verwerende partij een discretionaire bevoegdheid om de plaatselijke toestand te beoordelen. Verzoekende partij poneert de bestaande woning niet te willen afbreken, doch zij weerlegt de vaststelling "dat deze naar alle waarschijnlijkheid op korte of middellange termijn aan herbouw toe zijn" niet. In de motivatienota omschrijft zij de woning nr. 60 ook als 'een leegstaande woning met bijgebouwen, een braakliggend perceel achterliggend weiland (stuk 1.2).'

** Verzoekende partij haalt aan dat voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand. Voor zover zij deze 'in de omgeving bestaande toestand' omschrijft als de bestaande woning op het lot 1, miskent zij het begrip 'verkavelingsvergunning'.*

Zoals hierboven reeds gesteld, is het voorwerp van de verkavelingsvergunningsaanvraag het gehele perceel, waarvan minstens één lot wordt afgesplitst om het te vervreemden met het oog op woningbouw. Het lot 1 kan echter niet tegelijkertijd ‘voorwerp van de aanvraag’ en ‘omgeving waaraan moet getoetst worden’ uitmaken.

Verzoekende partij wenst het lot 1 en het lot 3 weliswaar uit de ‘verkaveling’ te sluiten, maar dat betekent niet dat zij niet meer deel uitmaken van het voorwerp van de verkavelingsvergunningsaanvraag zelf. De verwerende partij kan immers geen geldige verkavelingsvergunning afleveren, indien geen sprake zou zijn van minstens twee kavels. De uitsluiting van deze loten betekent alleen dat:

- na het verlenen van de verkavelingsvergunning de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing zijn op dit perceel;*
- er geen zekerheid bestaat of op dat kwestieuze lot (nog) woningbouw toegelaten is wanneer die vervreemd zouden worden.*

In hoger aangehaald arrest nr. 236.280 van 27 oktober 2016 verwoordt de Raad van State dit als volgt:

...

In elk geval dient de vergunningverlenende overheid te beoordelen of de opdeling van één stuk grond in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. In casu kan omgekeerd de vraag gesteld worden of dat wel het geval is bij een versnippering van een stuk grond in één lot 2 voor woningbouw en één lot 1 met een bestaande woning dat al haar bebouwingsmogelijkheden verliest ???

De afsplitsing van het lot 2 zou de bebouwingsmogelijkheden op het lot 1 rechtstreeks beïnvloeden en, bij het verlenen van de aangevraagde verkavelingsvergunningsbeslissing, zelfs hypothekeren. Verwerende partij dient zowel voor het afsplitsen van lot 2 op zichzelf, als voor het hypothekeren van de bebouwingsmogelijkheden van het lot 1, te oordelen of dit in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het is daarbij niet relevant of verzoekende partij de bestaande woning al dan niet wenst af te breken, want dit neemt niet weg dat op het ogenblik van de vergunningsbeslissing verwerende partij reeds uitspraak doet over de actuele bebouwbaarheid van het lot 1.

Het eerste onderdeel van het middel is ongegrond.

II.2.2. Het tweede onderdeel

Met het tweede onderdeel levert verzoekende partij kritiek op de opportuniteit van de bestreden beslissing. In die zin is het tweede onderdeel van het middel onontvankelijk.

Een vergunning wordt geweigerd, indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO).

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van de 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 (artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO).

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig

gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de hoger vermelde aandachtspunten in rekening brengen (artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO).

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt (RvVb. nr. A/2013/0346, 25 juni 2013). De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Verzoekende partij acht het niet duidelijk waarom niet voldaan is aan de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997.

Nochtans citeert verwerende partij uit deze omzendbrief dat:

...

Vervolgens motiveert zij concreet dat de afsplitsing van het lot 2 de bebouwingsmogelijkheden op het lot 1 hypothekeert.

Tot slot brengt zij deze elementen nog met elkaar in verband.

Verzoekende partij haalt aan dat een oppervlakte voor het lot 2 van 5a24ca en voor het lot 1 van 3a99ca geen te kleine oppervlakte zou uitmaken. Zij gaat hiermee voorbij aan de overweging dat “de bouwlijn van de toekomstige achtergevel op lot 1 gelijk zou vallen met de voorgestelde perceelsgrens tussen lot 1 en lot 2 en er aldus geen tuin meer resteert voor lot1.”

Het feit dat de oppervlakte van bouwkavels steeds kleiner wordt, neemt niet weg dat de vergunningverlenende overheid elke aanvraag op haar eigen merites moet beoordelen. In dit concrete geval resteert er geen tuinzone meer voor het lot 1 gelet op de ligging bij de gewestweg en valt de achterste bouwlijn op lot 1 samen met de zijdelingse perceelsgrens met het lot 2, hetgeen uiteraard niet strookt met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft de weigering niet gesteund op het samenvallen van de grens tussen het lot 2 en het lot 3 met de grens tussen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. Het is niet duidelijk op welke wijze verzoekende partij hiermee wettigheidskritiek formuleert op de bestreden beslissing.

Tot slot lijkt verzoekende partij nog aan te halen dat de oppervlakte van het onmiddellijk aanpalende perceel met de woning nr. 62 zeker niet groter is.

Ten eerste is dit feitelijk niet correct. Het perceel is qua oppervlakte bijna even groot als het aangevraagde lot 1, 2 en 3 samen. Op het weergegeven plan op p. 3/14 van het verzoekschrift waarnaar verzoekende partij verwijst, staat de oppervlakte van dit perceel niet aangeduid. Bovendien staan niet eens alle kadastrale perceelsgrenzen daarvan uitgetekend. Mogelijks verwacht de verzoekende partij de aangebrachte lijn die die de diepte van 50m00 van de strook ‘woongebied met landelijk karakter’ weergeeft, met de niet-

getekende oostelijke perceelsgrens (vergelijking stuk 1.3 waarop deze lijn wel en stukken 1.4; 1.5 en 1.6 waarop deze lijn niet getekend staat).

Ten tweede kan, vanuit ruimtelijk oogpunt, op het perceel met woning nr. 62 ter hoogte van het aangevraagde lot 2 sowieso nooit bebouwing worden toegelaten, aangezien dit dan om een tweede bouwzone zou gaan(, tenzij de bestaande woning zou afgebroken worden). Bijgevolg kan de bebouwingsmogelijkheid van dit perceel nr. 62 niet gehypothekeerd worden, zoals het geval is met het aangevraagde lot 2 dat de resterende tuinzone van het lot 1 doet verdwijnen.

Het tweede onderdeel van het middel is eveneens ongegrond.

II.2.3. Het derde onderdeel

Met het derde onderdeel repliceert verzoekende partij nog op de weigeringsmotieven van tussenkomende partij die de aanvraag in eerste administratieve aanleg geweigerd had.

Zij acht deze motivering niet afdoende.

Thans had tussenkomende partij de weigering uitvoerig en concreet gemotiveerd (stuk 3):

...

Met deze motivering heeft tussenkomende partij haar ruimtelijke visie concreet toegepast op de aanvraag van verzoekende partij die ten onrechte voorhoudt dat deze motivering 'nietszeggend en stereotiep' zou zijn.

Het verkavelingsvoorstel houdt minimaal rekening met:

- de aanwezige bebouwing, omdat de bouwhoogte als overdreven wordt beschouwd ten opzichte van deze woningen;
- en met de aanwezige percelen, omdat de bebouwbaarheid van het lot 1 wordt gehypothekeerd.

Dit komt duidelijk tot uiting in de geciteerde overwegingen.

In tegenstelling tot verzoekende partij voorhoudt, bevatte het verkavelingsvoorstel wel degelijk een voorstel van voorschriften (zie p. 4 t/m 13 van stuk 1.2).

De wettigheidskritiek van verzoekende partij beperkt zich er verder toe aan te halen dat op het nog te bebouwen lot 2 op het verkavelingsplan een woning van 10 x 10 meter ingetekend wordt, hetgeen net wel zou aansluiten bij de aanpalende woning nr. 60.

Ten eerste betreft dit een voorstel van inplanting, waarvan verzoekende partij nog kan afwijken wanneer zij een omgevingsvergunning aanvraagt om een woning op te richten.

Ten tweede hebben deze afmetingen enkel betrekking op de bouwbreedte en -diepte, doch niet op de bouwhoogte die tussenkomende partij onaanvaardbaar acht, omdat ze "overdreven [is] gelet op de hoogte van de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving." Verzoekende partij slaagt er bijgevolg niet in deze motivering te weerleggen.

Ook het derde middelenonderdeel is ongegrond.

...

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe:

“ ...

De bestaande toestand is deze waarbij een lot 2 wordt afgesplitst om erop te bouwen, niet dat er eerst een gebouw op lot 1 zal afgebroken worden.

Verwerende partij gaat nu echter, onder verwijzing naar het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, wél uit van een toekomstige onzekere gebeurtenis, met name de afbraak van de woning op lot 1 en nieuwe bebouwing in de toekomst op lot 1.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening mocht enkel worden uitgegaan van de bestaande en te behouden bebouwing op lot 1, quod non in casu.

Verwerende partij repliceert hierop dat het Agentschap Wegen en Verkeer haar adviseerde om de bebouwbaarheid van lot 1 mee in overweging te nemen.

In dat opzicht is het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in hetzelfde bedje ziek.

Er wordt immers uitgegaan van een toekomstige en onzekere gebeurtenis: "Indien het gebouw op lot 1 wordt afgebroken".

Verwerende partij kan zich op dat vlak dan ook niet verschuilen achter het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, dat op dat vlak immers eveneens onwettig is.

Zowel verwerende partij als tussenkomende partij proberen vervolgens verwarring te scheppen door te verwijzen naar de definitie van verkavelen.

Verwerende partij wijst erop - met citering van de definitie van verkavelen - dat verzoekende partij het gegeven miskent dat de verkavelingsvergunning beoogt om het bestaande stuk grond te verdelen in meerdere kavels en aldus evenzeer betrekking heeft op lot 1.

Art. 4.1.1.14° VCRO definieert het verkavelen als volgt:

...

Deze definitie van de verkavelingsvergunning wordt niet miskend.

Verzoekende partij verwijst naar een recent arrest van de Raad van State d.d. 27 oktober 2016: (2)

...

Zulks is wat in casu is gebeurd: er wordt van een bestaande én bebouwde kavel een kavel afgesplitst die voor bewoning bestemd is.

Verzoekende partij ziet dan ook niet in hoe deze definitie van het begrip verkavelingsvergunning wordt miskend.

Vanzelfsprekend is de ruimtelijke beoordeling niet alleen beperkt tot het lot 2 zelf.

Bij die ruimtelijke ordening dient evenwel uitgegaan te worden van de bestaande toestand. Verder stelt verwerende partij dat het niet kennelijk onredelijk is om rekening te houden met de bebouwingsmogelijkheden van alle betrokken loten, zelfs als één van deze loten momenteel bebouwd is, niet in het minst wanneer blijkt dat deze bebouwing oudere, bescheiden woningen betreft waarvan "in redelijkheid kan worden aangenomen" dat deze op "korte of middellange termijn aan herbouw toe zijn". Tussenkomende partij stelt op haar beurt dat verzoekende partij deze vaststelling niet weerlegt en de woning nr. 60 omschrijft als een leegstaande woning met bijgebouwen.

Verwerende partij bevestigt op die wijze zelf dat zij uitgaat van een toekomstige onzekere gebeurtenis, zij neemt immers bepaalde zaken aan.

Het is vanzelfsprekend niet aan verzoekende partij om de vaststelling "dat deze naar alle waarschijnlijkheid op korte of lange termijn aan herbouw toe zijn" te weerleggen.

Tussenkomen de partij maakt verder een "relevant onderscheid" tussen het "bouwpotentieel" van een grond en het "benutten daarvan".

Of lot 1 haar bouw mogelijkheden al dan niet verliest, is totaal niet relevant want die perceel IS bebouwd.

...

Het is voor verwerende partij niét duidelijk waarom/in welk opzicht verzoekende partij van oordeel is dat er niet is voldaan aan de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997.

Verwerende partij repliceert hierop niet in haar antwoordnota.

Tussenkomen de partij herhaalt de motivering van de bestreden beslissing maar toont nog steeds niet aan in welk opzicht niet aan deze omzendbrief wordt voldaan.

Verzoekende partij gaat ervan uit dat verwerende partij van oordeel is dat het perceel onvoldoende groot is om een inplanting toe te laten die stedenbouwkundig verantwoord is.

Het lot 2 heeft een oppervlakte van 5a 24ca, het lot 1 heeft een oppervlakte van 3 a 99 ca.

Tussenkomen de partij wijst er opnieuw op dat verzoekende partij hiermee voorbij gaat aan het feit dat de bouwlijn van de toekomstige achtergevel op lot 1 gelijk zou vallen met de voorgestelde perceelsgrens tussen lot 1 en lot 2 en aldus geen tuin meer resteert voor lot 1.

Er wordt echter opnieuw uitgegaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis.

...

Verzoekende partij heeft nooit gesteld dat de oppervlakte van het onmiddellijk aanpalende perceel met de woning nr. 62 zeker niet groter is.

- ✓ *Er wordt op gewezen dat de mogelijkheden van de bestaande woning, lot 1, worden beperkt.*

Dienaangaande verwijst verzoekende partij naar de toelichting onder de vorige punten.

Verwerende partij repliceert hierop niet in haar antwoordnota. Tussenkomen de partij repliceert hierop:

- ✓ *Dat dit een voorstel van inplanting betreft, waarvan verzoekende partij nog kan afwijken wanneer zij een omgevingsvergunning aanvraagt om de woning op te richten.*
- ✓ *Dat zij de bouwhoogte onaanvaardbaar acht.*

Zoals tussenkomen de partij zélf aangeeft, zal er - voor er effectief gebouwd kan worden - een aanvraag tot omgevingsvergunning moeten ingediend worden. Op dat ogenblik zal het gevraagde op zijn merites beoordeeld worden.

Bovendien worden, wat de hoogtes betreft, maximale hoogtes voorzien.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt in een eerste middelonderdeel in essentie dat de bestreden beslissing ten onrechte het aangevraagde weigert met verwijzing naar het uitgebrachte advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en waarbij de verzoekende partij tevens stelt dat de gebeurlijke afbraak van de bestaande woning op lot 1 niet aan de orde is en dat dit derhalve een toekomstige en onzekere gebeurtenis betreft die als vaststaand gegeven wordt in aanmerking genomen.

2.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing voorziet volgens het aanvraagdossier het verkavelen van een perceel in drie loten.

Lot 1 betreft het hoekkavel op de hoek van de Ekselsebaan (een gewestweg) en de Oude Heerstraat, waarop zich de bestaande woning huisnummer 60 bevindt. Lot 3 betreft het restkavel gelegen in agrarisch gebied. Beide loten worden in de aanvraag uit de verkaveling gesloten.

Lot 2 ten slotte betreft een bouwkavel, gelegen in woongebied met landelijk karakter en wordt bestemd voor het oprichten van een woning in open bebouwing met een zuidelijk georiënteerde tuinzone.

3.

Het begrip ‘verkavelen’ wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO als volgt gedefinieerd:

“ ...

Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

....”

Hieruit volgt dat een verdeling van een stuk grond in twee of meer kavels een noodzakelijke voorwaarde is om een geldige verkavelingsvergunning te kunnen afleveren. De vermelde bepalingen laten weliswaar toe dat slechts één kavel voor woningbouw wordt bestemd, maar ook in dat geval moet er ten minste één andere kavel zijn die samen met de voor woning bestemde kavel het geheel van het oorspronkelijk stuk grond vormt.

In de mate dat de huidige aanvraag voorziet in drie loten die het volledige perceel beslaan en, waarbij (enkel) lot 2 wordt bestemd voor bebouwing en loten 1 en 3 uit de verkaveling worden gesloten, vormt de voorliggende aanvraag, in weerwil van hetgeen de tussenkomenende partij suggereert, geen miskennis van het begrip ‘verkavelen’.

Het wordt ook niet betwist, en de tussenkomenende partij bevestigt uitdrukkelijk in haar schriftelijke uiteenzetting, dat het gevolg hiervan is dat de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing zijn op de uitgesloten loten 1 en 3.

4.

Met de bestreden beslissing weigert de verwerende partij het aangevraagde in essentie op grond van de overweging dat de bebouwingsmogelijkheden in geval van een gebeurlijk toekomstige nieuwbouw op (het uit de verkaveling gesloten) lot 1 zou worden gehypothekeerd en overweegt in dat verband het volgende:

“
...

Overwegende dat voorgesteld verkavelingsontwerp vanuit bovenstaande bepalingen geconcipieerd is; dat uit het advies van het Agentschap wegen en verkeer echter blijkt dat bij nieuwe bebouwing in de toekomst op lot 1 de bouwlijn zich op 17m uit de as van de Ekselsebaan (gewestweg) dient te bevinden; dat indien we de bouwlijn en een gangbare bouwdiepte (op het gelijkvloers) van 17m uitzetten op het perceel, blijkt dat de bouwlijn van de toekomstige achtergevel op lot 1 gelijk zou vallen met de voorgestelde perceelgrens tussen lot 1 en lot 2 en er aldus geen tuin meer resteert voor lot 1;

Overwegende dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dan ook kan bijgetreden worden;

Overwegende dat artikel 4.3.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de woningen nr 60 en 62 oudere, bescheiden woningen betreffen waarvan kan gesteld worden dat deze naar alle waarschijnlijkheid op korte of middellange termijn aan herbouw toe zijn; dat met voorliggend voorstel de bebouwingsmogelijkheden op lot 1 gehypothekeerd worden; dat er niet wordt voldaan aan de bepalingen in de omzendbrief dd. 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen; dat het perceel onvoldoende groot is om een inplanting toe te laten die stedenbouwkundig verantwoord is;

Overwegende dat de vergunning niet wordt verleend;

...”

Uit de voorgaande overwegingen volgt dat de verwerende partij als enig weigeringsmotief wijst op de beknotting van de bebouwingsmogelijkheden voor lot 1. Meer bepaald overweegt de verwerende partij dat de door de wegbeheerder gehanteerde bouwdiepte van 17 m, zoals blijkt uit het uitgebrachte advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, bij *“nieuwe bebouwing in de toekomst op lot 1”* niet haalbaar zal zijn gelet op het feit dat, rekening houdend met de perceelsconfiguratie en *“een gangbare bouwdiepte van 17m”*, *“de bouwlijn van de toekomstige achtergevel”* zou samenvallen met de perceelgrens tussen lot 1 en lot 2 zodat er geen tuin meer resteert voor lot 1. Dat de bestaande woningen (die gelegen zijn op minder dan 17 m uit de as van de betrokken gewestweg) *“naar alle waarschijnlijkheid op korte of middellange termijn aan herbouw toe zijn”* leidt de verwerende partij klaarblijkelijk af uit de vaststelling dat het *“oudere bescheiden woningen betreft”*.

De verwerende partij wijdt geen enkel (weigerings)motief aan de concrete ordening en indeling van lot 2 noch ten opzichte van de bestaande bebouwing op lot 1, noch ten aanzien van het restperceel lot 3.

5.

De verwerende partij verwijst in haar motivering in dat verband naar artikel 4.3.4 VCRO, dat luidt als volgt:

“ ...

Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder « doelstellingen of zorgplichten » verstaan : internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.

...”

Uit deze bepaling volgt dat, indien de adviesinstantie bij wie verplicht advies diende te worden ingewonnen, aangeeft dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de door haar beoogde doelstellingen of zorgplichten, de verwerende partij het aangevraagde *kan* weigeren. Voorwaarde is wel dat het advies zelf zorgvuldig is, zowel naar inhoud als met betrekking tot de wijze van totstandkoming. Dit houdt onder meer in dat het advies zelf afdoende gemotiveerd moet zijn. Het advies dient dus onder meer de doelstellingen en zorgplicht(en) aan te duiden die van toepassing zijn en de onwenselijkheid van het aangevraagde in het licht daarvan afdoende te motiveren.

6.

Op 22 september 2016 brengt het Agentschap Wegen en Verkeer een gunstig advies uit over de aanvraag, dat onder meer luidt als volgt:

“ ...

Betreffende onder briefhoofd vermelde aangelegenheid deel ik u de bijzondere voorwaarden van mijn dienst mee:

...

5. Er wordt een bouwlijn gehanteerd van minimum 17 m vanuit de huidige wegas.

...

Er wordt een GUNSTIG advies verleend aangezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.

Wel willen wij meegeven dat de bouwlijn langs de N747 op 17 m wordt gehanteerd. Indien het gebouw op lot 1 wordt afgebroken dient hiermee rekening te worden gehouden. Wij adviseren dan ook om lot 1 niet zondermeer uit de verkaveling te sluiten om de bebouwbaarheid van dit perceel op lange termijn mee in overweging te nemen.

...”

Vooreerst wordt niet betwist dat het voormelde advies van het Agentschap Wegen en Verkeer een gunstig advies betreft. In het betrokken advies wordt bovendien vastgesteld dat het aangevraagde in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat er een bouwlijn wordt gehanteerd van minimum 17 m vanuit de huidige wegas. Dit heeft de betrokken adviesinstantie er klaarblijkelijk niet van weerhouden om daarenboven nog te willen “meegeven” dat, gelet op de gehanteerde bouwlijn op 17 m, geadviseerd wordt “om lot 1 niet zondermeer uit de verkaveling te sluiten” met name “om de bebouwbaarheid van dit perceel op lange termijn mee in overweging te nemen”.

Nog los van de vraag in welke mate de adviesverlenende instantie zich kan uitspreken over de implicaties van haar advies op het vlak van vergunningverlening, is de slotopmerking uit het betrokken advies, die niet anders kan worden begrepen dan een randbemerking ten overvloede, dermate vrijblijvend geformuleerd dat hieruit in redelijkheid niet kan worden afgeleid dat het aangevraagde, in weerwil van het uitdrukkelijk gunstige besluit van het advies, als onwenselijk wordt gezien in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen een ander beleidsveld dan de ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.4 VCRO.

In de mate dat de verwerende partij, met toepassing van artikel 4.3.4 VCRO en onder verwijzing naar het betrokken advies van het Agentschap Wegen en Verkeer oordeelt dat het aangevraagde niet kan worden vergund gelet op de beknotting van de toekomstige bebouwingsmogelijkheden voor lot 1, is de bestreden beslissing niet gesteund op draagkrachtigen en pertinente motieven.

6.

Bovendien is het determinerend weigeringsmotief van de verwerende partij niet gesteund op een onverenigbaarheid met de actuele bestaande ruimtelijke toestand, maar anticipeert de verwerende partij op de gebeurlijke toekomstige sloop en herbouw van de bestaande woning op lot 1 op *“korte of middellange termijn”*. Dit wordt in de bestreden beslissing louter gestoeld op de (subjectieve) visie van de verwerende partij dat de betreffende woning *“oud”* en *“bescheiden”* is.

In de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing is evenwel geen wijziging voorzien aan de bestaande woning op lot 1, noch maken de verwerende en de tussenkomende partij ook maar enigszins aannemelijk dat er reeds concrete initiatieven voor een sloop en/of herbouw van de woning op lot 1 genomen zijn. Ook in haar administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij, naar aanleiding van het gelijklopende weigeringsmotief van het college van burgemeester en schepenen, aangegeven dat het *“geenszins de bedoeling is de woning af te breken”*.

In die zin neemt de verwerende partij de louter hypothetische en onzekere gebeurtenis van een gebeurlijk toekomstige sloop van de woning op lot 1 gevolgd door de bouw van een nieuwe woning, als een vaststaand gegeven, waarvan zij nu reeds preventief, middels de weigering van de voorliggende aanvraag, de bouwmogelijkheden van lijkt te willen veiligstellen. Daarenboven is de stelling van de verwerende partij dat de tuinzone van de gebeurlijk toekomstig te bouwen woning ontoereikend zal zijn, gesteund op de al even hypothetische aanname dat deze toekomstige woning *“een gangbare bouwdiepte (op het gelijkvloers) van 17 m”* zal hebben.

Met het voorgaande gaat de verwerende partij voorbij aan het feit dat elke aanvraag individueel en op de eigen merites moet worden beoordeeld en dat deze beoordeling in eerste instantie aan de verwerende partij zelf is opgedragen waarbij zij de concrete aanvraag zoals die haar wordt voorgelegd dient te beoordelen aan de hand van alle relevante en noodzakelijke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende aspecten en criteria als bedoeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De in de bestreden beslissing vermelde motieven zijn derhalve niet afdoende om de beslissing van de verwerende partij te schragen en om het aangevraagde te weigeren.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

In zoverre het beroep van de verzoekende partij gegrond wordt bevonden, is er reden om de kosten, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 700 euro, ten laste te leggen van de verwerende partij die als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij dient aangeduid te worden.

De kosten van de tussenkomst vallen, evenzeer gelet op de gegrondheid van het beroep, ten laste van de tussenkomende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HECHTEL – EKSEL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2017, waarbij aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te 3940 Hechtel-Eksel, Oude Heerstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 57M en 51B2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER