

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0191 van 18 maart 2014
in de zaak 1213/0187/A/4/0166

In zake:

1. mevrouw **Nicole TRUYTS**
2. mevrouw **Kim TRUYTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Laura VALGAEREN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad ANTWERPEN**
2. de **stad ANTWERPEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ciska SERVAIS
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

3. de nv **Px3 DEVELOPMENT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carlos DE WOLF
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 30 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van “Jean BIBOT en CAUWENBERHS” en van Eduard TRUYTS tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 16 mei 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de derde tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 319 kavels voor eengezinswoningen en 23 kavels voor meergezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2100 Deurne, Constant Jorislaan 25 en met als kadastrale omschrijving afdeling 31, sectie B, nummers 371Y2, 379M, 389B3, 389C2, 390A2, 390D2, 390F2, 390M2, 390X2, 391P, 392K3, 392L3, 396B2, 396C2, 396D2, 396F2, 396G2, 396H2, 407W2, 408N2, 408S2, 410H, 412F, 423R, 425D2, 425F3, 425G2, 425G3, 425H2, 425H3, 425K3, 425N2, 425S, 425S3, 425T3, 425V3, 425Y3, 426H4, 426K4, 426P2, 426R3, 426X, 427A14, 427D10, 427M10, 427N10, 427T7, 427F15, 427V13, 427X14, 431D2 en 431Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo VAN LOMMEL die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Laura VALGAEREN die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Philippe VAN WESEMAEL die loco advocaat Ciska SERVAIS verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partij en advocaat Carlos DE WOLF die verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen en de stad Antwerpen verzoeken met een aangetekende brief van 26 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 februari 2012 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

1.1

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1,

eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang. Het college legt tevens een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is ontvankelijk.

1.2

Een gemeente kan verzoeken om tussen te komen in een procedure bij de Raad. Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt immers dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing een beroep kan instellen voor de Raad en artikel 4.8.21, §1, bepaalt dat elk van de belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, in de zaak kan tussenkomen.

Een tussenkomst op grond van de vermelde bepalingen kan echter slechts ontvankelijk worden bevonden indien het verzoekschrift een uiteenzetting bevat van hinder en nadelen. Dit volgt uit artikel 17 van het procedurereglement dat onder meer bepaalt:

“Art. 17. Een verzoek tot tussenkomst wordt ingediend bij verzoekschrift, ondertekend door de verzoeker tot tussenkomst of door zijn raadsman.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat :

(...)

4° een omschrijving van het belang van de verzoeker tot tussenkomst;

(...)”

Aangenomen dat een gemeente kan opkomen ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid, moet zij, indien zij tussenkomt in een procedure voor de Raad, uiteenzetten hoe het bestreden besluit interfereert met dit beleid. Het volstaat in het licht van de hiervoor aangehaalde bepalingen niet te verwijzen naar artikel 2 van het Gemeentedecreet en in het algemeen te stellen dat een gemeente beroep kan instellen ter bescherming van haar stedenbouwkundig beleid.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.

2.

De nv Px3 DEVELOPMENT verzoekt met een aangetekende brief van 27 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 februari 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De derde tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. De derde tussenkomende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 30 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de derde tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een

verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een terrein in 319 kavels voor eengezinswoningen en 23 kavels voor meergezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegen”.

Wijlen de heer Eduard Truyts was eigenaar van een perceel dat aan het terrein grenst. De verzoekende partijen zijn rechtsopvolgers van wijlen de heer Truyts door erfopvolging en de huidige eigenaars van het vermeld perceel.

De percelen van de verkavelingsaanvraag zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, deels gelegen in woongebied en deels gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2012 tot en met 25 februari 2012, worden acht bezwaarschriften ingediend.

De gemeenteraad van de stad Antwerpen keurt op 23 april 2012 het tracé van de wegenis goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 16 mei 2012 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. Het college overweegt onder meer:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 23 maart 2012 (jaarnummer 2991) om de overeenkomst tussen stad en verkavelaar goed te keuren voor het uitvoeren van de infrastructuurwerken in de verkaveling "Eksterlaer" in het district Deurne.

Het college van burgemeester en schepenen besliste in zitting van 30 maart 2012 (jaarnummer 3089) om zich integraal aan te sluiten bij de bespreking van de ingediende bezwaren zoals geformuleerd in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en deze beoordeling tot zijn eigen standpunt te maken.

De gemeenteraad besliste in zitting van 23 april 2012 (jaarnummer 431) om:

- *de bezwaren inzake het nieuwe wegtracé te verwerpen op basis van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wat betreft de bespreking van deze bezaren en de beoordeling ervan tot zijn eigen standpunt te maken;*
- *zijn goedkeuring te hechten aan het nieuwe wegtracé onder toevoeging van:*
 - *de witte strook tussen kavels 46 en 47 (deel van perceel 389/b/3) op verkavelingsplan dient mee te worden opgenomen in het wegtracé en kosteloos te worden overgedragen aan de stad. Deze strook moet vooraf voorzien zijn van de nodige infrastructuur en aanzet van nutsleidingen om de mogelijkheden van de ontwikkelingen van het betreffende binnengebied aan de Constant Jorislaan te maximaliseren;*
 - *de witte strook binnen de verkavelingsgrenzen naast kavel 243 op het verkavelingsplan dient mee te worden opgenomen in het wegtracé en kosteloos te worden overgedragen aan de stad. Deze strook moet vooraf*

voorzien zijn van de nodige infrastructuur en nutsleidingen conform de rest van de ontworpen straat H.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivering.

...

Op 29 juni 2012 verleent de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken.

De heer Eduard TRUYTS, rechtsvoorganger van de verzoekende partijen, tekent tegen de hiervoor vermelde vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 27 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 30 augustus 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

...

De te verkavelen percelen zijn deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Met de aanvraag wordt de bestemming 'wonen' voorzien, zodat het project voor het deel gelegen in woongebied in overeenstemming is met deze gewestplanbestemming.

De woonuitbreidingsgebieden zijn ingevolge artikel 5.1.1 KB van - 28 december 1972 uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.

- Voorliggende aanvraag betreft geen groepswoningbouw behalve de kavels 18, 19, 64 en 65.

- Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State kan een woonuitbreidingsgebied worden geordend door een BPA of een verkaveling van voldoende omvang. Verschillende arresten (...) verduidelijken dat voormeld KB ook toelaat dat een woonuitbreidingsgebied aangesneden mag worden middels een verkaveling die de ordening van een substantieel en isoleerbaar deel van een woonuitbreidingsgebied tot stand brengt.

Voorliggende aanvraag betreft de ontwikkeling van het volledige resterende woonuitbreidingsgebied.

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

De aanvraag ligt binnen de grenzen van het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen dd. 19 juni 2009.

Er is geen gedetailleerd plan voorhanden, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de huidige gewestplanbestemming.

...

In wat volgt wordt de argumentatie van de beroepers puntsgewijs besproken. Punt 1 en 2 zijn van toepassing op hetgeen wordt aangehaald door de bewoners in de

appartementengebouwen aan de Dascottelei. In punt 3 wordt de ontwikkelbaarheid van het woongebied. besproken, waarvan de derde beroeper eigenaar is van een percelen, gelegen in dit woongebied. Tevens wordt de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

1 De voorziene parkeergarages

Voor de volledige site worden ondergrondse parkeergarages voorzien. In totaal zijn er 9 ondergrondse garages verspreid over het ganse terrein. Enkel voor bezoekers worden bovengronds een aantal parkeerstroken voorzien. Deze zijn evenwel beperkt in aantal en goed verspreid over het terrein

Ter hoogte van de parkflats worden half ondergrondse garages voorzien. Deze vormen een onderlinge verbinding met de flats. Beroepers (bewoners van de appartementen aan de Dascottelei) stellen dat het zicht vanuit de appartementen van de Dascottelei op deze halfondergrondse parkeergarages nefast is en dit de goede ruimtelijke ordening niet ten goede komt.

In de verkavelingsvoorschriften wordt inderdaad toegestaan dat de parkeergarage voor deze parkflats halfondergronds mag voorzien worden. De afgewerkte vloerplas van het dak van deze garage mag maximaal 1,5m boven de straatpas uitsteken. Terecht voert de mandataris namens de aanvrager aan dat de bestemmingszone waarin dergelijke halfondergrondse parkeergarages kunnen voorzien worden zich op min. 5m van de perceelsgrens bevindt. Bovendien bevinden zich ter hoogte van deze perceelsgrens op de aangrenzende percelen bestaande garages. De mogelijke hinder die kan ontstaan omwille van de hoogte van deze garages zal eerder beperkt zijn, gelet op de afstand tot de bestaande. appartementengebouwen. Bijkomend dient te worden opgemerkt dat deze volledige zone, zichtbaar vanaf de bestaande appartementen van de Dascottelei bestemd als groenzone waar de inrichting als tuin primeert. De halfondergrondse garages worden mee opgenomen in deze tuinzone.

2 Hoogte van de parkflats

Beroepers stellen dat de parkflats, onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het gaat specifiek over de meergezinswoningen die zullen voorzien worden op de terreinen vlak achter de bestaande appartementengebouwen van de Dascottelei, namelijk de 'parkflats'. Op de loten 121 en 176 worden in totaal 5 meergezinswoningen voorzien met telkens een totale oppervlakte van 16m x 20m.

De gebouwen zullen een zelfde hoogte hebben als de bestaande meergezinswoningen, meer bepaald mag de kroonlijsthoogte nooit hoger zijn dan 25m en de nokhoogte mag nooit hoger zijn dan die van de bestaande appartementen.

Er blijft tussen de verschillende gebouwen voldoende groene ruimte aanwezig. De zichtassen tussen deze gebouwen zijn voldoende groot en wijds. Het voorzien van meergezinswoningen in een dergelijk groot project draagt bij tot het creëren van een mix aan bebouwing, dat tevens past in de huidige tendensen van verdichting in stedelijk gebied. In tegenstelling tot de bestaande bouwblokken die een aaneengesloten wand vormen, worden de nieuwe blokken zorgvuldig ten opzichte van elkaar op het terrein ingeplant, zodat er toch een andere belevingswaarde zal optreden, zowel voor de bewoners van de nieuwe meergezinswoningen, als voor de omringende bewoners. De locatiekeuze voor de nieuwe appartementengebouwen is vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. Ook bevinden deze nieuwe gebouwen zich op een voldoende. grote afstand ten opzichte van de bestaande gebouwen. De minimale afstand bedraagt immers ca. 35m.

Door deze grote afstanden en de inplanting van de nieuwe gebouwen ten opzichte van elkaar blijft er een zekere doorwaadbaarheid van het gebied aanwezig en start hier de overgang naar het binnengebied met een lagere bebouwing.

Het argument omtrent verlies aan zonlicht dient genuanceerd te worden. Ten eerste is een verlies aan zonlicht eigen aan het wonen in een dicht bebouwde en stedelijke woonkern. Ten tweede liggen de appartementen, zoals reeds eerder werd aangehaald, op voldoende grote afstand van de bestaande appartementsgebouwen. Advocaat namens de aanvrager stelt dat de 45° regel hier voldoende werd toegepast. Het terrein is voldoende groot om een mogelijke negatieve impact qua wegname van zonlicht en inkijk op de omwonenden tot verwaarloosbaar te beperken.

3 Een ontwikkelbaar woongebied kan niet meer worden ontsloten

Wat betreft de ontsluiting van het aangehaalde binnengebied is er wel degelijk in het project aandacht besteed aan de noodzaak voor de ontsluiting van deze gronden. In de onderliggende zone is immers een strook voorzien die bezwaard wordt met een erfdienstbaarheid van niet-bebouwing en die de ontsluiting van het binnengebied verzekerd. Voorliggende verkavelingsaanvraag hypothekeert geenszins de ontwikkeling van de gronden.

Het argument met betrekking tot waardeverlies is niet van stedenbouwkundige aard en wordt niet weerhouden.

4 Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is, op grote schaal gezien; gelegen in Deurne, in de woonzone begrepen tussen het Rivierenhof en de luchthaven van Antwerpen. Het terrein zelf betreft een groot, vrij liggende, nietontwikkelde zone dat volledig omringd wordt door bebouwing. Het te ontwikkelen terrein wordt thans gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen, struikgewas en volkstuintjes.

Het nieuwe grootschalige project voorziet een zeer diverse mix aan woontypologieën, waardoor dit een aantrekkelijk project wordt voor een grote diverse populatie. Een dergelijke visie draagt bij tot woonbeleidsplan van Vlaanderen en kadert ook binnen het woonbeleid van de stad Antwerpen. Er wordt een totale woondichtheid van 38 woningen per hectare voorzien, wat aanvaardbaar is in een stedelijke omgeving.

Door op bepaalde plaatsen te kiezen voor gebouwen met drie of meer bouwlagen kan elders meer open ruimte voorzien worden wat de leefbaarheid van het gebied vergroot. De centrale groenas doorheen het project zorgt voor een baken in deze verkaveling, Elders in de verkaveling worden rijwoningen voorzien, met telkens een andere inplanting. Voor de inplanting van de woningen werd voldoende rekening gehouden met de bestaande woningen. Doorheen de volledige projectzone zijn er nog een aantal groenzones voorzien die de leefbaarheid van het gebied ten goede komen. De voorziene bebouwing past zich in in haar omgeving. De beoogde verdichting is noodzakelijk in stedelijke gebieden en deze wordt in voorliggend project voldoende gerespecteerd met de nodige aandacht voor groenvoorzieningen zodat de ruimtelijke kwaliteit van het gehele project, stedenbouwkundig aanvaardbaar blijft.

Het project wijkt qua woondichtheid weliswaar af van de karakteristieken van de omringende bestaande woningen, maar tracht met haar nieuwe invulling te zoeken naar een gepaste inpassing waarbij er wordt gekozen voor bescheiden kavels met compacte bebouwing en voldoende buitenruimte om een kwalitatief wonen te garanderen en voldoende groene ruimte te behouden.

De verkavelingsvoorschriften geven duidelijk per lot weer wat de maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte is. Ook in het bepalen van de kroonlijsthoogte en nokhoogte werd rekening gehouden met de bestaande omgeving.

Functionele inpasbaarheid

Voorwat betreft de functionele inpasbaarheid bestaat de verkaveling uit een mix van

bebouwing allen bestemd voor wonen. Beperkte nevenbestemmingen binnen het wonen worden toegestaan via de voorschriften.

Mobiliteitsaspect

De verkaveling voorziet de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk met ca. 560 tot 580 woonegelegenheden, een nieuw buurtpark en enkele commerciële functies. Het projectgebied wordt ontsloten via de Dascottelei, Herentalsebaan, Kerkhofweg en Manebruggestraat. In de bijgevoegde mobiliteitsstudie werd voldoende aangegeven hoe het project zich situeert tov het bestaande openbaar vervoersnet, welke fietsmogelijkheden er zijn en hoe de algemene ontsluiting van het gebied zal gebeuren. Volgens de mobiliteitsnota wordt het sluipverkeer door de geplande verkeerssignalisatie zoveel mogelijk tegen gehouden.

Het project voorziet ondergrondse parkeergarages. Tevens worden er verspreid op het terrein openbare parkeerplaatsen toegelaten. Er worden in totaal 682 parkeerplaatsen voorzien. Alle parkeervoorzieningen worden zoveel mogelijk geclusterd voorzien. Voor elke woning wordt de mogelijkheid voorzien voor het stallen van fietsen. De wijk is vanuit de bestaande omringende omgeving bereikbaar door middel van fiets- en wandelpaden. Gelet op het woonkarakter van deze site valt te verwachten dat deze parkings enkel benut zullen worden door bewoners of bezoekers.

Het voorliggende verkavelingsproject zal bijkomende verkeer genereren. De mobiliteitsirnpact is evenwel aanvaardbaar, gelet op de stedelijke context waarin het project gesitueerd is. Op 23 april 2012 werd door de gemeenteraad het tracé van de nieuwe wegenis goedgekeurd,

Schaal en ruimtegebruik

De schaal van de toekomstige bebouwing werd vastgelegd in de voorschriften die duidelijk een maximale kroonlijst en nokhoogte vermelden, evenals het aantal woningen dat kan voorzien worden op elk lot.

De verkaveling heeft een dichtheid van 38 woningen per ha. Dit sluit aan bij de gewenste dichtheden in een stedelijke woonkern.

Visuele en vormelijke elementen

De aanvraag betreft een verkaveling met een verscheidenheid aan bebouwing.

Gelet op voorgaande bespreking kan worden geoordeeld dat het project vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking kan komen.

De argumentatie van de beroepers wordt niet weerhouden, ook de bezwaarschriften hieromtrent worden niet weerhouden.

Er wordt uitdrukkelijk aangesloten bij de beoordeling gemaakt door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen en de opgenomen voorwaarden in haar collegebesluit van 16 mei 2012 worden als voorwaarde bij de verkavelingsvergunning opgenomen.

...

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 bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 28 september 2012 betekend aan wijlen de heer Truys, doch werd door de diensten van de post terugbezorgd aan de verwerende partij wegens “overleden”. De verwerende partij heeft de bestreden beslissing vervolgens betekend aan de raadsman van wijlen de heer Truys, die er op 8 oktober 2012 kennis van kon nemen.

In het licht van deze omstandigheden is het beroep van de verzoekende partijen, die rechtsopvolgers zijn van wijlen de heer Truys, ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2012, tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten hun belang als volgt uiteen:

“ ...

34. Zoals reeds aangehaald grenst het perceel van verzoekers aan het projectgebied Eksterlaar dat zal worden verkaveld middels de bestreden beslissing. Dit blijkt ook duidelijk uit het goedgekeurde verkavelingsplan hetwelk hieronder partieel wordt weergegeven:

(...)

35. Verzoekers beschikken over het vereiste belang aangezien hun perceel grenst aan het te ontwikkelen binnengebied. De woningen die in de onmiddellijke nabijheid worden voorzien grenzen met hun achtertuin aan het perceel van verzoekers en zullen zichten nemen op het eigendom van verzoekers.

36. Daarbij dient eveneens gesteld dat de ontwikkeling van het perceel van verzoekers wordt gehypothekeerd zoals ook verder zal worden uiteengezet in het enig middel.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

2.

Verzoekende partijen verduidelijken hun hoedanigheid in het inleidende verzoekschrift, en stellen 'derde-belanghebbenden' in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO te zijn, d.w.z. een natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing.

Verzoekende partijen zetten voorts uiteen bij testament van 12 maart 2011 als gevolg van het overlijden van hun vader respectievelijk grootvader op 26 augustus 2012 eigenaar te zijn geworden van het perceel met als kadastrale omschrijving 389/T/2. De bestreden beslissing werd genomen op 30 augustus 2012, en de hoorzitting georganiseerd op 27 augustus 2012.

Verwerende partij vraagt Uw Raad ambtshalve, met respect voor de particuliere situatie van verzoekende partijen, te willen onderzoeken of verzoekende partijen in de gegeven

omstandigheden al dan niet 'kan worden verweten' een voor hen nadelige vergunningsbeslissing niet te hebben bestreden - in de zin van artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO, door niet in eigen naam beroep bij de deputatie te hebben ingesteld, dan wel het overlijden van hun vader respectievelijk grootvader niet aan de deputatie te hebben gemeld.

3.

Verzoekende partijen concretiseren hun belang louter door verwijzing naar de door hen verworven eigendom van een perceel dat grenst aan de bedoelde verkaveling, en het zgn. zicht dat kan worden genomen op het eigendom van verzoekende partijen vanuit de woningen die als gevolg van de verkavelingsvergunning kunnen worden opgericht.

Het staat vast dat verzoekende partijen woonachtig zijn ter hoogte van de Vogelenzang 14, 2150 Borsbeek, op 2,5 km van het vergunde, en geen hinder kunnen ondervinden als gevolg van enig zicht op hun terrein.

Louter eigenaarschap volstaat volgens vaste rechtspraak van Uw Raad niet om het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO te verschaffen, de verzoekende partijen moeten het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. (...)

De uiteenzetting van de verzoekende partijen is echter niet van die aard te kunnen overtuigen dat de bestreden beslissing hen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan opleveren, in acht genomen dat het perceel ook vóór de verkavelingsvergunning niet werd ontsloten, alsook de verkavelingsaanvraag wel degelijk de mogelijkheid van ontsluiting van het - overigens nog beperkte restant van het binnengebied - voorziet.

Verzoekende partijen tonen bijgevolg niet aan belang te hebben bij de vernietiging van de door hen bestreden verkavelingsvergunning.

4.

Op grond van art. 4.2.17, § 2 VCRO dient de gemeenteraad een beslissing over "de zaak van de wegen" te nemen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De in art. 4.2.17, §2 VCRO bedoelde beslissingsbevoegdheid over de zaak van de wegen vloeit voort uit de in art. 42, § 1 van het gemeentedecreet bedoelde "volheid van bevoegdheid" van de gemeenteraad voor de gemeentelijke verkeerswegen. De laatstgenoemde bevoegdheid is autonoom en dient te worden onderscheiden van de autonome bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen voor verkavelingsaanvragen(...).

De beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen betreft volgens gevestigde rechtspraak van de Raad van State geen voorbereidende rechtshandeling ten aanzien van de door het college van burgemeester en schepenen af te geven verkavelingsvergunning(...) en betreft bijgevolg een op zich staande voor vernietiging vatbare administratieve rechtshandeling.

Hoewel de vernietiging van de beslissing van de gemeenteraad als gevolg van artikel 4.2.17, §2 VCRO de onwettigheid van de verkavelingsvergunning met zich meebrengt, heeft de vernietiging van de verkavelingsvergunning niet onwettigheid van de beslissing over de zaak van de wegen tot gevolg (...).

De uitsluitende bevoegdheid van de gemeenteraad houdt tevens in dat het college van burgemeester en schepenen, alsook de deputatie in graad van beroep, de zaak van de wegen niet aan een eigen onderzoek kan onderwerpen en de beslissing van de gemeenteraad op dat punt bijgevolg een definitief karakter verkrijgt.

Onder "de zaak van de wegen" wordt het bepalen van het tracé van de wegen, alsook de uitrusting ervan verstaan.

De Raad van State besliste dan ook reeds dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de vernietiging van een beslissing, wanneer de verwerende partij die gebonden is door het besluit van de gemeenteraad, hoe dan ook verplicht is de gevraagde verkavelingsvergunning te weigeren (RvS, nr; 42.637, 22 april 1993, Bourgeois).

5.

Verzoekende partijen stelden bij de Raad van State geen beroep in tegen de beslissing van de gemeenteraad van 23 april 2012 om het tracé van de wegen goed te keuren (stuk 3), terwijl die beslissing inhield dat de witte strook tussen kavels 46 en 47 (deel van perceel 389/b/3) op verkavelingsplan mee dient te worden opgenomen in het wegentracé en kosteloos dient te worden overgedragen aan de stad en deze strook vooraf moet voorzien zijn van de nodige infrastructuur en aanzet van nutsleidingen om de mogelijkheden van de ontwikkelingen van het betreffende binnengebied aan de Constant Jorislaan te maximaliseren.

Het college van burgemeester en schepenen antwoordde op het bezwaar met betrekking tot de ontsluiting van de Constant Jorislaan wat betreft de beoordeling van de verkavelingsvergunning: (...)

Verzoekende partijen puen hun belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing kennelijk uit het door de gemeenteraad goedgekeurde tracé van de wegen.

Het enige punt van kritiek vormt immers de wijze van hertekening van de Constant Jorislaan en de gevolgen van het ontworpen tracé op de configuratie van de loten.

Het inleidende verzoekschrift staat bol van overwegingen als '[het]blijkt ook duidelijk dat elke beslissing van de gemeenteraad aangaande het tracé van de wegen moet beantwoorden aan de goede ruimtelijke ordening' (p. 21 inleidende verzoekschrift), alsook dat 'de weg 'verlengde van de Constant Jorislaan' derwijze ingetekend [werd] dat het duidelijk is dat de eigenaars van de aanpalende woonzone - waaronder verzoekende partijen - hun grond als bouwgrond verloren zien gaan, aangezien zij geen toegang zullen kunnen nemen tot de weg'.

Verzoekende partijen bekritisieren tevens de breedte van de opening tussen kavels 46 en 47 gelaten voor de ontsluiting van het binnengebied, en de omstandigheid dat een dergelijke opening slechts als ontsluiting kan fungeren voor zover alle eigenaars een akkoord kunnen bereiken over de aanvraag.

Het geschetste nadeel dat verzoekende partijen menen te kunnen lijden, volgt bijgevolg uit de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen die verzoekende partij niet aanvochten, en door het aanvechten van de verkavelingsvergunning niet ongedaan kunnen maken.

Verzoekende partijen hebben in de gegeven omstandigheden dan ook geen belang bij de vernietiging van de verkavelingsvergunning, nu zij op heden niet over een ontsluiting naar een voldoende uitgeruste weg beschikken en over het tracé van de wegen als gevolg van de gemeenteraadsbeslissing - waarop verzoekende partijen uitsluitend kritiek uitoefenen - als gevolg van het niet instellen van een beroep bij de Raad van State geen heroverweging mogelijk is.

6.

Er is meer, nu verzoekende partijen kennelijk evenmin een beroep instelden tegen de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 29 juni 2012 houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van wegenis - en rioleringswerken voor de verkaveling 'Eksterlaer' te Deurne (stuk 8).

Px3 Development diende op 23 december 2011 immers een parallelle stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor aanleg van de wegenis in.

Nu verzoekende partijen hun belang kennelijk halen uit de wijze van hertekening van de Constant Jorislaan en de gevolgen van het ontworpen tracé op de configuratie van de loten, staat vast dat zij hun belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing verliezen door te hebben nagelaten de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 29 juni 2012 aan te vechten voor Uw Raad.

Verzoekende partijen hebben geen belang bij huidig verzoek, nu de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over een stedenbouwkundige vergunning die de begunstigde van de bestreden beslissing in staat stelt met voormelde wegeniswerken een aanvang te nemen.

...

De eerste tussenkomende partij stelt:

"...

2.

Beroepsters stellen door erfopvolging eigenaar te zijn van een perceel "grenzend aan de verkaveling Eksterlaer".

Zij voeren aan dat "de woningen die in de onmiddellijk nabijheid worden voorzien met hun achtertuin aan het perceel van verzoekers grenzen en zichten zullen nemen op het eigendom van verzoekers".

3.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft reeds meermaals geoordeeld dat het loutere nabuurschap of de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten m.b.t. aanpalende percelen op zich niet zonder meer volstaat om zich te kunnen beroepen op het rechtens vereiste belang bij een nietigverklaring (cf. bv. RvVb, nr. A/2012/0467 van 13 november 2012).

In casu beroepen beroepsters zich enkel op het feit dat de aan te leggen tuinen zicht zullen hebben op hun perceel.

Van beroepsters wordt evenwel verwacht dat zij met zeer precieze en concrete feiten en gegevens aantonen waarin hun belang bij de nietigverklaring gelegen is.

Er moet integendeel vastgesteld worden dat beroepsters zeer vaag en algemeen blijven.

(...)

Nu beroepsters nalaten concrete gegevens betreffende hun belang aan te leveren, moet hen het belang bij de vordering tot nietigverklaring worden ontzegd.

...

De derde tussenkomende partij stelt:

“ ...

Verzoekende Partijen verantwoorden hun belang bij het ingestelde beroep op grond van hun hoedanigheid van rechtsopvolgers van wijlen de heer Eduard Truys en dit inzonderheid wat betreft de eigendom van het aanpalende perceel.

In die zin verantwoorden Verzoekende Partijen dan ook hun belang op basis van nabuurschap.

Meer bepaald stellen Verzoekende Partijen dat de woningen die in uitvoering van de Bestreden Beslissing zullen worden gerealiseerd, grenzen aan de achtertuin van hun perceel en bijgevolg zicht zullen nemen op hun perceel.

Verder wijzen Verzoekende Partijen er op dat de ontwikkeling van hun perceel wordt gehypothekeerd, waarbij wordt verwezen naar het eerste en enige middel.

Tussenkomende Partij is van oordeel dat, voor zover het belang van Verzoekende Partijen is ontleend aan het bestaande uitzicht, er geen sprake is van een rechtstreeks en persoonlijk belang bij het ingestelde vernietigingsberoep. Immers, op basis van de stedenbouwkundige bestemming van het gebied kunnen Verzoekende Partijen geen aanspraak maken op een blijvend zicht op het achtergelegen groen en evenmin kunnen Verzoekende Partijen een rechtmatig belang ontleen aan het feit dat als gevolg van de realisatie van de stedenbouwkundige bestemming aanpalende woningen zichten zullen verwerven, met dien verstande dat deze zichten en uitzichten in overeenstemming dienen te blijven met de ter zake geldende reglementering zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.

Voor zover Verzoekende Partijen hun belang steunen op het (vermeend) gehypothekeerd zijn van de ontwikkeling van hun aanpalende percelen, kan dit ook niet overtuigen aangezien het desbetreffende middel niet ernstig is, zoals hierna zal worden toegelicht door Tussenkomende Partij.

Tussenkomende Partij is bijgevolg van oordeel dat Verzoekende Partijen niet getuigen over het rechtens vereiste belang met betrekking tot de door hen ingeleide vordering tot vernietiging bij uw Raad, en dit op basis van de toelichting die ter zake in het verzoekschrift is opgenomen.

...”

De verzoekende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §2 VCRO bepaalt dat de belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, geacht wordt te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

De verwerende partij kan in haar betoog niet worden gevolgd. Het administratief beroep werd ingesteld door wijlen de heer Truys, die enkele dagen voor de uitspraak van het administratief beroep overleden is. Aan de verzoekende partijen, als erfopvolgers van wijlen de heer Truys, kan derhalve niet verweten worden dat zij geen administratief beroep hebben aangetekend.

2.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, beroep kan instellen bij de Raad.

Het wordt niet betwist dat het perceel van de verzoekende partijen gelegen is naast het terrein van de bestreden verkavelingsvergunning.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden beslissing de ontwikkeling van hun perceel hypothekeert. De verzoekende partijen ontwikkelen ter zake ook een middel. Ze tonen derhalve aan een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen omwille van de hinder en nadelen die ze vrezen te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Of de vrees van de verzoekende partijen al dan niet terecht is en of de middelen die de verzoekende partijen ter zake ontwikkelen al dan niet ontvankelijk en/of gegrond worden bevonden, betreft een beoordeling van de middelen, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift hinder en nadelen omschrijven die ze ten gronde ter beoordeling willen voorleggen door middel van hun beroep.

3.

De exceptie van de verwerende partij die betrekking heeft op het gegeven dat de verzoekende partijen het gemeenteraadsbesluit inzake de wegenis en het vergunningsbesluit van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet hebben aangevochten, wordt aangevoerd om zowel de onontvankelijkheid van het beroep als van het enig aangevoerd middel te bepleiten.

Aangezien voor de beoordeling van deze exceptie het door de verzoekende partijen aangevoerde middel relevant is, wordt de exceptie behandeld bij de bespreking van het enig middel.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1°, a) en §2, 1° VCRO, van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 2 en artikel 3 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 3 §1, 3° f en g van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 houdende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, van het gelijkheidsbeginsel, het verbod op machtsafwending, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel “zoals voorzien in artikel 1 van het eerste aanvullend protocol van het EVRM”.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

VI.1.2 Eerste onderdeel : kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

44. Elke beslissing inzake ruimtelijk ordening dient een beoordeling te bevatten aangaande de verenigbaarheid met de eisen van goede ruimtelijke ordening. Uit de samenlezing van de in het middel genoemde bepalingen blijkt ook duidelijk dat elke beslissing van de gemeenteraad aangaande het tracé van de wegen moet beantwoorden aan de goede ruimtelijke ordening.

45. Ook in casu heeft de bestreden beslissing geen uitstaans met een uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening doordachte inplanting van de loten.

46. Op het verkavelingsplan wordt de weg “verlengde van de Constant Jorislaan” derwijze ingetekend dat het duidelijk is dat de eigenaars van de aanpalende woonzone – waaronder verzoekende partijen - hun grond als bouwgrond verloren zien gaan, aangezien zij geen toegang zullen kunnen nemen tot de weg (hoewel de oorspronkelijke rooilijn derwijze was ingetekend dat zij hiertoe wel toegang konden nemen). Op die wijze wordt het woonuitbreidingsgebied aangesneden, ten koste van de ontwikkeling van het woongebied! Langsheen het verlengde van de Constant Jorislaan wordt langs de linkerzijde voorzien in bebouwing.

47. Enkel het perceel 389/t zal kunnen genieten van de “opening” die gelaten wordt om de percelen gelegen in het binnengebied te ontsluiten. Alle andere percelen van het binnengebied worden door de vooropgestelde configuratie van de loten in de verkaveling, afgesloten van de voldoende uitgeruste weg. De goede inplanting en configuratie van de percelen maakt deel uit van de toets van de goede ruimtelijke ordening. (...)

48. Het is duidelijk dat de individuele eigenaars met percelen in woongebied hun percelen niet zullen kunnen ontwikkelen en dat terwijl het project dat voor het grootste gedeelte gelegen is in woonuitbreidingsgebied wel ontwikkeld zal kunnen worden. (...)

49. Woonuitbreidingsgebied wordt ontwikkeld ten koste van nog niet ontwikkeld woongebied! Er is sprake van machtsmisbruik en bovendien van een schending van het gelijkheidsbeginsel en evenredigheidsbeginsel.

50. De vergunningverlenende overheid tracht hier aan tegemoet te komen door voor te stellen dat men de ontwikkeling van het binnengebied aan de Constant Jorislaan wenst te maximaliseren door een opening te laten tussen de aanwezige bebouwing zodat het binnengebied zou kunnen worden ontsloten langs de bovenzijde. (...)

51. Het probleem van de bebouwbaarheid - die de aanvrager creëert door de absurde inplanting en configuratie van de loten die deel uitmaken van de verkaveling - wordt door de vergunningverlenende overheid in het bestreden besluit erkend. Het is m.a.w. duidelijk dat de verkavelaar door de intekening van het concept zoals goedgekeurd (nl. door het Verlangde van de Constant Jorislaan bewust niet langs de percelen van verzoekers te leggen doch deze hiervan af te sluiten) de ontwikkeling van het perceel van verzoekers hypothekeert.

52. De bestreden beslissing stelt laconiek dat de percelen nog maximaal ontwikkeld kunnen worden aangezien een aansluiting – kleine opening tussen kavels 46 en 47 – wordt gehouden. Deze ‘opening’ biedt enkel een oplossing voor de eigenaar van het perceel die hieraan grenst. De dieper gelegen percelen waaronder dat van verzoekers grenst niet aan de ontsluiting en kan dus niet ontwikkeld worden wel kon. Enkel indien een gezamenlijke aanvraag zou worden ingediend voor het ganse binnengebied en alle eigenaars tesamen een akkoord kunnen bereiken over de herverdeling van de kavels is enige ontwikkeling mogelijk. Doch de eigenaar die grenst aan het perceel zal alles bepalen, een gezamenlijk akkoord over het ontwerp is nodig, er zal veel ruimte verloren gaan door de vereiste aanleg van nieuwe binnenwegen, waar dit bij het voorgaande tracé niet nodig was. Kortom het woongebied wordt achteruitgeschoven ten koste van het woonuitbreidingsgebied. De belangen van de publieke partner van Stad Antwerpen en van de Stad zelf worden vooruitgeschoven ten opzichte van deze van de burger met een stukje bouwgrond hetwelk op heden niet meer bebouwbaar zal zijn.

53. Nochtans is het in het kader van de verkavelingsvergunning van belang dat men door de ontwikkeling van een gebied, de potentiële ontwikkeling van andere gebieden niet uitsluit of bemoeilijkt. Dit blijkt uit art. 3, §1, 3°, f) en g) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 houdende de dossiersamenstelling van een aanvraag voor een verkavelingsvergunning. In deze bepaling wordt uitdrukkelijk bepaald dat : (...)

54. Hieruit blijkt dat er een bijzondere aandacht wordt gevraagd wat betreft de bebouwbaarheid van de omliggende gronden. In de aanvraag en de vergunning wordt weliswaar verwezen naar de aangrenzende gronden en wordt gesteld dat deze nog bebouwbaar zijn “gelet op de opening die wordt gelaten tussen de kavels 46 en 47”, doch dergelijk voorstel is geenszins in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in art. 4.3.1, §2 VCRO.

55. Uit het verkavelingsplan blijkt dat een opening wordt gelaten tussen de kavels 46 en 47 van 9 meter. De aan deze opening grenzende kavels 46 en 47 laten toe dat tot op de perceelsgrenzen wordt gebouwd. Dit wordt nergens in Vlaanderen nog toegelaten. Dergelijke inplanting tot op de perceelsgrenzen vormt een kennelijk onredelijke invulling van de goede ruimtelijke ordening. De regel voor wat betreft de inplanting van gebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen is een minimumafstand van 3 meter. In casu wordt conform de voorschriften de mogelijkheid geboden om tot op de perceelsgrenzen te bouwen. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in art. 4.3.1, §2 VCRO. Zo is er sprake van een onzorgvuldig ruimtegebruik doordat bebouwing tot op de perceelsgrenzen wordt toegelaten. Op deze wijze creëert men onder meer wachtgevels hetwelk in ieder geval dient te worden vermeden. Gelet op de ligging OP de perceelsgrenzen van de

zijgevels zijn er aan deze zijde geen ramen mogelijk aangezien dit in strijd is met de bepalingen omtrent zichten en lichten zoals opgenomen in art. 678 van het Burgerlijk Wetboek.

56. De aangrenzende loten 46 en 47 voorzien in de mogelijkheid tot bebouwing tot op de perceelsgrenzen. De breedte van 9 meter is onvoldoende om te voorzien in de ontsluiting van het binnengebied dat wordt gecreëerd door de onzorgvuldige inplanting van het verlengde van de Constant Jorislaan. Zowel de toegang als uitgang tot het binnengebied dient te gebeuren langs de opening van 9 meter. Een weg voor dubbel verkeer dient minimaal 7 meter breedte te hebben. Dit blijkt ook uit het verkavelingsplan zelf waaruit blijkt dat de bestemmingszone voor de smalste weg die toegankelijk is voor voertuigen, 7 meter bedraagt. De bestemmingszone waar wordt voorzien hoofdwegen die bedraagt zelf 12 meter breedte. Indien ervan wordt uitgegaan dat er een doorgang van 7 meter vereist is voor de voorziening van een weg impliceert dit dat slechts aan weerszijden van de weg een ruimte is van 1 meter ten opzichte van de bebouwing op de kavels 46 en 47. Deze afstand is veel te klein en zal hinder creëren. Niet enkel naar de bewoners van de desbetreffende kavels, doch eveneens voor de voertuigen die gebruik zullen maken van de smalle 'doorgang'. De 'oplossing' voor het bouwprobleem in het binnengebied die wordt aangeboden door de verkavelaar is in de praktijk niet uitvoerbaar, en in strijd met de goede ruimtelijke ordening aangezien de voorziene toegang (opening tussen percelen 46 en 47) onvoldoende is waardoor het achtergelegen binnengebied in principe onbereikbaar en dus onbebouwbaar zal worden.

57. Er is sprake van een schending art. 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van art. 1.1.4 VCRO.

58. Minstens dient te worden vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid gelet op de historiek van het dossier des te zorgvuldiger diende te handelen. In casu moet worden vastgesteld dat de vergunningverlenende overheid op onzorgvuldige wijze is opgetreden.

59. Dergelijke incoherente houding van de overheid op gebied van stedenbouw is in strijd met het artikel 1 van het eerste aanvullend protocol van het EVRM hetgeen het eigendomsrecht beschermt. Een perceel gelegen in woongebied dat vroeger kon worden ontwikkeld gelet op het vastgelegde tracé in het BPA, ten nadele van een perceel gelegen in woonuitbreidingsgebied kan bezwaarlijk een coherent bestuur worden genoemd. De Stad laat de ontwikkelingsmogelijkheden van haar gronden en deze van de private partner primeren op deze van de burger. Het EHRM oordeelde in een arrest van 2 juni 2008 inzake Zante tg. Griekenland nog dat het niet voeren van een consequent stedenbouwkundig beleid kan leiden tot een schending van het aangehaalde beginsel.

60. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer vaststaat dat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel geen redelijk verband van evenredigheid bestaat. Er is een met art. 10 en 11 gecoördineerde grondwet strijdige discriminatie, indien aan een persoon een last wordt opgelegd welke zwaarder weegt dan die welke andere personen die in gelijke of vergelijkbare omstandigheden verkeren, terwijl voor dat verschil in lasten geen wettige grondslag voorhanden is.

61. Het is duidelijk dat in casu een niet te rechtvaardigen ongelijke behandeling plaatsvindt tussen de bevoorrechte private partner (Px3 development nv) enerzijds en de individuele particulieren met percelen gelegen in woongebied ter hoogte van de Constant Jorislaan. De bevoorrechte partner kan in woonuitbreidingsgebied 15 ha groen doen verdwijnen en een verkaveling realiseren, terwijl de voornoemde particulieren hun percelen, gelegen in woonzone (!) niet meer voor bebouwing zouden kunnen aanwenden.

Enkel de eigenaar van het perceel gelegen aan de ontsluiting – tussen kavel 46 en 47 – kan zijn perceel nog ontsluiten en dus bebouwen. Alle andere percelen werden ingesloten. Er is een manifeste discriminatie.

62. Er is gelet op het bovenstaande sprake van machtsafwending.

63. De beslissing is alleszins niet ingegeven vanuit ruimtelijke overwegingen.

VI.1.3 Tweede onderdeel: het bestreden besluit werd niet afdoende gemotiveerd

64. Een verkavelingsvergunning dient conform art. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet van 29 juli 1991 uitdrukkelijk gemotiveerd zijn. In casu is er geen sprake van een afdoende motivering, zoals hierboven aangehaald.

65. Nochtans dient de vergunningverlenende overheid wetende dat een identieke verkavelingsvergunning in het verleden reeds werd ingetrokken, een volgende verkavelingsvergunning werd vernietigd door de Raad van State middels arrest van 6 oktober 2011, nr. 215.583, en huidig verzoekers gelijkaardige bezwaren opwierpen in het kader van eerdere bezwaarschriften, een (meer dan normale) zorgvuldigheid aan de dag leggen en meer dan omstandig te motiveren. Indien geen ‘meer dan afdoende’ motivering wordt verstrekt is er sprake van een schending van de motiveringsverplichting. Dit werd recent nog uitdrukkelijk bevestigd door Uw Raad in het aangehaalde arrest van 10 oktober 2012 waarin Uw Raad oordeelde dat – gelet op de historiek van het perceel de afweging des te zorgvuldiger diende te gebeuren.

66. Gelet op de uiteenzetting in het eerste onderdeel dient te worden vastgesteld dat de vergunning niet op afdoende wijze werd gemotiveerd voor wat betreft de aspecten van goede ruimtelijke ordening cfr. art. 4.3.1, §2 VCRO, meer bepaald omtrent bebouwbaarheid van het binnengebied en het ruimtegebruik.

67. Het enig middel is dan ook gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Excepties van gebrek aan belang bij het middel

2.

Volgens inmiddels gevestigde rechtspraak van Uw Raad in navolging van de vaste rechtspraak van de Raad van State, moeten verzoekende partijen ook belang tonen bij een middel (...)

Verzoekende partijen zijn op heden eigenaar van perceelnummer 389/T/2, een perceel dat gelegen is te midden van een binnengebied en niet uitsluitend via het perceel waarvan verzoekende partijen eigenaar zijn, kan worden ontsloten.

Meer zelfs, moet uit het kadasterplan (zie omgevingsplan bestaande toestand) worden afgeleid dat het perceel van verzoekende partijen -gelegen in zgn. ‘tweede bouworde’ vanaf de straat Eksterlaar bekeken - wegens de bestaande bebouwing aldaar niet zonder toestemming van aanpalende eigenaars via Eksterlaar kan worden ontsloten. Een ontsluiting via het eigen perceel (over andere percelen) naar de bestaande wegenis

Manebruggestraat wordt sterk bemoeilijkt door de aanwezigheid van bebouwing op het nagenoeg aangrenzende perceel 412F.

Bijgevolg staat vast dat verzoekende partijen op heden niet beschikken over een rechtstreekse ontsluiting in die zin dat via het eigen perceel kan worden aangesloten op een bestaande voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO, en verzoekende partijen evenmin beschikken over zakelijke rechten of gebruiksrechten langs waarheen kan worden ontsloten.

Verzoekende partijen, noch hun rechtsvoorganger, gaven er in het verleden blijk van het bedoelde perceel te willen verkavelen dan wel te bebouwen.

Het staat tevens vast dat de verkaveling een ontsluiting van het perceel via andere percelen - aldus zoals voorheen - door het voorzien van een opening tussen kavel 46 en 47, niet onmogelijk maakt.

Verzoekende partijen hebben bijgevolg geen belang bij het middel aangezien de verleende verkavelingsvergunning niet van die aard is hun rechtssituatie te wijzigen, aangezien ontsluiting via het eigen perceel op de bestaande wegenis voorheen niet mogelijk was, en het dat in de toekomst ook niet zal zijn, terwijl de verkavelingsvergunning onbetwistbaar wel in een mogelijkheid van ontsluiting over andere percelen voorziet.

Verzoekende partijen hebben mitsdien geen belang bij het middel.

3.

Verzoekende partijen leidden bovendien geen verzoek tot vernietiging bij de Raad van State in tegen de beslissing van de gemeenteraad van 23 april 2012 om het tracé van de wegen goed te keuren (stuk 3), terwijl die beslissing inhield dat de witte strook tussen kavels 46 en 47 (deel van perceel 389/b/3) op verkavelingsplan mee dient te worden opgenomen in het wegentracé en kosteloos dient te worden overgedragen aan de stad en deze strook vooraf moet voorzien zijn van de nodige infrastructuur en aanzet van nutsleidingen om de mogelijkheden van de ontwikkelingen van het betreffende binnengebied aan de Constant Jorislaan te maximaliseren.

Verzoekende partijen puren hun belang bij het middel kennelijk uit het door de gemeenteraad goedgekeurde tracé van de wegen.

Het enige punt van kritiek vormt immers de wijze van hertekening van de Constant Jorislaan en de gevolgen van het ontworpen tracé op de configuratie van de loten.

Het middel staat bol van overwegingen als '[het]blijkt ook duidelijk dat elke beslissing van de gemeenteraad aangaande het tracé van de wegen moet beantwoorden aan de goede ruimtelijke ordening' (p. 21 inleidende verzoekschrift), alsook dat 'de weg 'verlengde van de Constant Jorislaan' derwijze ingetekend [werd] dat het duidelijk is dat de eigenaars van de aanpalende woonzone - waaronder verzoekende partijen - hun grond als bouwgrond verloren zien gaan, aangezien zij geen toegang zullen kunnen nemen tot de weg'.

Verzoekende partijen bekritisieren tevens de breedte van de opening tussen kavels 46 en 47 gelaten voor de ontsluiting van het binnengebied, en de omstandigheid dat een

dergelijke opening slechts als ontsluiting kan fungeren voor zover alle eigenaars een akkoord kunnen bereiken over de aanvraag.

Het geschetste nadeel dat verzoekende partijen menen te kunnen lijden, volgt echter uit de beslissing over de zaak van de wegen die verzoekende partij niet aanvochten, aangezien die beslissing het tracé van wegenis bepaalt, en zonder die beslissing de verkavelingsvergunning niet wettig kon worden verleend.

Verzoekende partijen hebben in de gegeven omstandigheden dan ook geen belang bij het middel, nu het tracé van de wegen bij gemeenteraadsbeslissing werd vastgelegd en als gevolg van het niet instellen van een beroep bij de Raad van State geen heroverweging op dit punt mogelijk is.

4.

Er is meer, nu verzoekende partijen kennelijk evenmin een beroep instelden tegen de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 29 juni 2012 houdende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van wegenis - en rioleringswerken voor de verkaveling 'Eksterlaer' te Deurne (stuk 8).

Px3 Development diende op 23 december 2011 immers een parallelle stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor aanleg van de wegen - en rioleringswerken in.

Nu verzoekende partijen hun belang kennelijk halen uit de wijze van hertekening van de Constant Jorislaan en de gevolgen van het ontworpen tracé op de configuratie van de loten, waarvoor tevens een parallelle uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning verleend werd, staat vast dat zij hun belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing verliezen door te hebben nagelaten de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar van 29 juni 2012 aan te vechten voor Uw Raad.

Verzoekende partijen hebben geen belang bij het enig middel, nu de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over een stedenbouwkundige vergunning die de begunstigde van de bestreden beslissing in staat stelt met voormelde wegeniswerken een aanvang te nemen.

Ten gronde

In ondergeschikte orde stelt verwerende partij vast dat het verzoek tot vernietiging tevens ongegrond dient te worden bevonden.

- t.a.v. het eerste middelonderdeel —

5.

Verzoekende partijen vermelden in het inleidende verzoekschrift dat artikel 3, §1, 3), f) en g) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 houdende de dossiersamenstelling van een aanvraag voor een verkavelingsvergunning werd geschonden, terwijl vaststaat dat verzoekende partijen geen kritiek uiten op de inhoud van het verkavelingsdossier dat aan de basis lag van de verkavelingsvergunning maar de zgn. 'schending' van het besluit louter aanhalen om de beweerdelijke schending van de goede ruimtelijke ordening te verduidelijken.

Het middel is op dat punt onontvankelijk, minstens ontbeert het elke feitelijke en juridische grondslag.

6.

De door verzoekende partijen bestreden beslissing van 30 augustus 2012 vermeldt wat betreft de weerlegging van het beroep van de rechtsvoorganger van verzoekende partijen wat volgt: (...)

Bijgevolg maakte zowel de ontsluitbaarheid van het binnengebied als de configuratie van de percelen gevormd door de verkavelingsvergunning ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing, het voorwerp van beoordeling uit.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, op wiens verslag de deputatie met toepassing van artikel 4.7.23 VCRO haar beslissing steunt, verleende op 23 augustus 2012 eveneens een voorwaardelijk gunstig advies, en weerlegde het beroep van de rechtsvoorganger van verzoekende partijen als volgt: (...)

Het past in herinnering te brengen dat ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, in navolging van het advies van haar gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, het ingediende bezwaar op dit punt uitgebreid behandeld heeft en heeft geoordeeld dat er zich qua ontwikkelbaarheid van het binnengebied geen probleem stelde (weerlegging bezwaar nr. 19): (...)

Ook de beslissing van de gemeenteraad bevat een verduidelijkende overweging en vermeldt meer bepaald: (...)

Bijgevolg werd de strook tussen voormelde kavels - met een breedte van 9m - voorzien om aansluiting van het beperkt onbebouwde binnengebied - met op heden 3 onbebouwde percelen - op de in de verkaveling ontworpen straat A', te verzekeren, zodat vast staat dat met de wensen en mogelijkheden van ontwikkeling van het binnengebied wél rekening werd gehouden, zowel bij de opmaak van het ontwerp als bij de beoordeling van de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen en bij de beoordeling van de verkavelingsvergunning in eerste én tweede aanleg.

Verzoekende partijen beperken hun betoog van zgn. 'onontwikkelbaarheid' van het binnengebied tot beweringen, en staven het gebrek aan mogelijkheid van ontwikkeling niet met concrete gegevens.

Het lijkt er evenmin op dat verzoekende partijen, noch hun rechtsvoorganger in het verleden enige mogelijkheid tot ontwikkeling van het binnengebied ondernamen.

De ontsluiting van het binnengebied op de ontworpen straat A' blijkt bovendien - de bestaande bebouwing in acht genomen - niet de enige theoretische ontsluitingsmogelijkheid, aangezien theoretisch eveneens ontsluiting via perceel 389Z2 en 389A3 kan worden genomen.

Het staat bijgevolg vast dat de verkavelingsvergunning de ontwikkeling van het binnengebied niet in het gedrang brengt, en in tegendeel van die aard is deze ontwikkeling te faciliteren, aangezien de begunstigde van de vergunning reeds de nodige infrastructuur en aanzet van nutsleidingen moet voorzien.

Geen enkele bepaling schrijft overigens voor dat een perceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg moet beschikken (...).

Verzoekende partijen ontkrachten hun eigen betoog waar zij stellen dat het gebied kan worden ontwikkeld indien verschillende eigenaars van het binnengebied een gezamenlijk akkoord bereiken, aangezien zij de principiële mogelijkheid van ontwikkeling erkennen.

Voor zover verzoekende partijen van mening zijn dat enkel een vergunning kan worden verleend voor het bewuste perceel voor zover alle eigenaars van het binnengebied een akkoord bereiken over de herverdeling van de kavels, dient vastgesteld dat verzoekende partijen die bewering opnieuw niet met feiten staven.

Evenmin lijkt die bewering correct te zijn, nu perfect op de eigen percelen van de desbetreffende eigenaars in nagenoeg rechte lijn een deel van het perceel ingenomen kan worden voor ontsluiting.

Indien verzoekende partijen erop doelen dat de verkavelingsvergunning er niet voor zorgt dat hun perceel onmiddellijk aan een voldoende uitgeruste weg komt te liggen en hun perceel bijgevolg niet 'bouwrijp' wordt gemaakt, dient vastgesteld dat verzoekende partijen de inrichting van percelen waarover zij geen zeggenschap hebben, niet op eigen initiatief kunnen bepalen.

De bestemming van een perceel in woongebied houdt geen subjectief recht in op een volledige bebouwing van dit perceel volgens eigen inzichten (...).

Een toegang van het perceel tot een voldoende uitgeruste weg kan theoretisch eveneens via een private toegangsweg worden verzekerd, die desgevallend via een recht van uitweg in de zin van artikel 682 B.W. kan worden verkregen.

7.

Bovendien verbiedt geen enkele bepaling dat woonuitbreidingsgebied - indien de wettelijke vereisten daartoe verenigd zijn - eerder wordt aangesneden dan nabijgelegen woongebied. De ontwikkeling van gebieden hangt immers mede af van het tijdstip van het genomen initiatief van de zakelijk gerechtigden van de percelen, waarbij het zakelijk gerechtigden van woonuitbreidingsgebieden niet ten kwade kan worden geduid hun percelen eerder dan de zakelijk gerechtigden van woongebieden, te willen ontwikkelen.

Verzoekende partijen voegen derwijze vereisten toe die niet wettelijk voorgeschreven zijn, geen uitstaans hebben met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en om die reden geen element bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag kunnen vormen.

Verwerende partij heeft bijgevolg geen enkele rechtsbasis om een vergunning voor een ontwikkeling in woonuitbreidingsgebied te weigeren op basis van het niet volledig ontwikkeld zijn van het omliggende woongebied, indien de vergunningsaanvraag op dat punt aan de vereisten van artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp- gewestplannen en gewestplannen, alsook aan de bepalingen van Titel 6, Hoofdstuk 5, Afdeling 1, Onderafdeling 4 'Woonuitbreidingsgebieden. Ontwikkelingsmogelijkheden', voldoet.

Er is mitsdien geen sprake van schending van het gelijkheidsbeginsel, aangezien de beweerdelijke ongelijkheid in eerste instantie uit de wet voortvloeit.

8.

Het gelijkheidsbeginsel kan bovendien pas geschonden worden geacht voor zover personen die zich in dezelfde toestand bevinden ongelijk behandeld worden, tenzij er voor het verschil in behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat (...).

De verzoekende partijen tonen allerm minst aan dat hun situatie en die van de begunstigde van de vergunning dezelfde of vergelijkbaar is, maar ontkrachten die vaststelling door de verwijzing naar de ligging van de percelen in een verschillend bestemmingsgebied.

De ligging in woonuitbreidingsgebied vergt met toepassing van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit immers - voor zover niet de ontwikkeling van groepswoningbouw wordt beoogt - een beslissing over de globale ordening van het gebied.

Uit geen enkel gegeven blijkt bovendien dat verzoekende partijen hun perceel niet voor bebouwing zullen kunnen aanwenden, nu de bestreden beslissing zelf bevestigt dat de verkavelingsvergunning van die aard is de toekomstige bebouwing in het binnengebied te kunnen ontsluiten.

Een bovendien uiterst objectief gegeven is de vaststelling dat de begunstigde van de vergunning wél een vergunningsaanvraag indiende, en (de rechtsvoorganger van) verzoekende partijen dat tot op heden nalieten, zodat evident geen vergelijking kan worden gemaakt tussen situatie van de begunstigde van de vergunning en verzoekende partijen.

Het verdient benadrukt dat het binnengebied waarvan sprake beperkt is in oppervlakte en de voorziene ontsluiting ter hoogte van kavels 46 en 47 van die aard is ontsluiting voor de nog beperkte resterende mogelijkheden van bebouwing, te verlenen.

De bestreden beslissing bevestigt die principiële mogelijkheid van ontsluiting, zodat niet valt in te zien waarom verzoekende partijen die ontsluitingsmogelijkheid wensen te ontkrachten.

Voor doorgang van een beperkt aantal personenvoertuigen kan de breedte van de ontsluiting – nog afgezien van de vaststelling dat ontsluiting ook elders mogelijk is - ruimschoots volstaan.

Het verdient in dat opzicht opgemerkt dat de voorziene ontsluiting even breed is als pakweg de breedte van de ontworpen straat A', met eveneens de mogelijkheid van dubbel verkeer.

Het voorzien van smallere straten past in het opzet de verkeersleefbaarheid van het project te garanderen, zoals gemotiveerd wordt in de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen (p. 97-98): (...)

De voorziene doorgang is wel van die aard een verkeersveilige ontsluiting van het binnengebied te waarborgen, en de beperkte breedte moet tevens een beperking van snelheid garanderen.

Diverse mogelijkheden staan open, als het dubbelverkeer plaatselijk ter hoogte van de aansluiting met straat A' met een trechtersysteem geleiden.

De mate van 'hinder' voor kavels 46 en 47 hangt af van diverse factoren en is op heden louter hypothetisch te noemen, gelet de concrete uitrusting van de wegenis onder meer zal afhangen van het aantal te ontsluiten percelen en woningen eventueel op te richten in het binnengebied, de breedte van nog te bouwen woningen op kavels nr. 46 en 47 n.a.v. een concrete vergunningsaanvraag, etc.

Verzoekende partijen brengen geen enkel concreet stavingstuk aan waaruit de onmogelijkheid van het aanwenden van de opening tussen kavels 46 en 47 als ontsluitingsweg voor het binnengebied, blijkt, nog los van de vaststelling dat ontsluiting op heden eveneens elders mogelijk is.

Van een schending van artikel 1 van het eerste aanvullend protocol van het EVRM is bijgevolg geen sprake, nu de onbebouwbaarheid van het perceel als gevolg van ontsluitingsproblemen geenszins kan vaststaan, en de bestreden beslissing in tegendeel bevestigt dat de verkavelingsvergunning niet van die aard is het binnengebied van ontsluiting te beroven.

Verwerende partij laat geenszins de ontwikkelingsmogelijkheden van de stad Antwerpen en de private partner 'primeren' op die van verzoekende partijen, maar stelt vast dat de verkavelingsaanvraag haar het eerst is toegekomen, en gelet op het stuk van ontsluiting van het binnengebied een oplossing werd voorzien, geen sprake is van een beknotting van de ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel van verzoekende partijen.

9.

Machtsafwending betreft de onwettigheid waarbij een bestuursorgaan de bevoegdheid welke hem bij wet tot het bereiken van een bepaald oogmerk van algemeen belang is gegeven, gebruikt tot het nastreven van een ander doel.

De door machtsafwending aangetaste administratieve rechtshandeling heeft de schijn van een regelmatige handeling en gaat uit van de daartoe bevoegde overheid die de daarbij voorgeschreven materieel - en formeelrechtelijke regelen in acht heeft genomen, maar is aangetast door een verborgen gebrek dat verband houdt met de door de overheid nagestreefde bedoeling (...).

Uw Raad oordeelde dat opdat machtsafwending kan worden aangenomen, vereist is dat wordt aangetoond dat het bestuur de bevoegdheid die het van de wet heeft gekregen, heeft misbruikt (...).

Bij gebreke aan gegevens waaruit die specifieke bedoeling kan opgemaakt worden is het middel niet ontvankelijk (...), minstens dient vastgesteld dat nergens blijkt dat verwerende partij haar bevoegdheid als vergunningverlenend orgaan heeft 'misbruikt'.

De bewering dat de overige percelen werden 'ingesloten' door de verkavelingsvergunning, is niet meer dan een manifeste leugen, nu van insluiting - meer dan voorheen het geval was aangezien het perceel van verzoekende partijen eveneens door andere percelen werd 'ingesloten' - als gevolg van de verkavelingsvergunning geen sprake kan zijn.

- t.a.v. het tweede middelonderdeel –

10.

In een tweede middelonderdeel betogen verzoekende partijen dat de verkavelingsvergunning niet afdoende zou zijn gemotiveerd.

Een ander betoog dan dat een zgn. identieke verkavelingsvergunning in het verleden reeds werd ingetrokken en een volgende verkavelingsvergunning werd vernietigd door de Raad, kunnen verzoekende partijen echter niet aanreiken.

Uit de uiteenzetting van het eerste middelonderdeel kan echter genoegzaam blijken dat verzoekende partijen in de bestreden beslissing wel degelijk de motieven op het stuk van ontsluiting van het bedoelde gebied wisten te ontwaren.

De verzoekende partijen hebben maar een belang bij een middel waarin de schending van de formele motiveringsplicht wordt aangevoerd, voor zover deze motiveringsverplichting hen in staat moet stellen na te gaan of het bestreden besluit is gesteund op in rechte en in feite aanvaardbare motieven (...).

Die beoordeling maakten verzoekende partijen zelf in het eerste middelonderdeel, zodat het tweede middelonderdeel onontvankelijk is.

Ondergeschikt wijst verwerende partijen naar de opgenomen motivering in de bestreden beslissing, de (voorwaardelijk) gunstige adviezen van de aangezochte ambtenaren en adviesverlenende instanties, alsook het vergunningverlenend orgaan is eerste aanleg, waaruit allerm minst kan blijken dat verwerende partij op onzorgvuldige wijze te werk is gegaan of haar beslissing onafdoende zou hebben gemotiveerd.

Het dient bovendien opgemerkt dat huidige aanvraag manifest verschilt van de vorige verkavelingsaanvraag die betrekking had op het verkavelen van 375 kavels voor woningbouw.

Het vernietigingsarrest van de Raad van State van 6 oktober 2011 (nr. 215.583) is het gevolg van de verzaking van de tussenkommende partij aan de hen verleende verkavelingsvergunning, waarna de Raad van State het besluit van het college van burgemeester en schepenen vernietigde 'voor de duidelijkheid van het rechtsverkeer' (stuk 7).

Er bestaat dus geen enkele reden verwerende partij te verwijten niet 'des te zorgvuldiger' te hebben beoordeeld, nu zij haar beslissing meer dan afdoende heeft gemotiveerd, heeft geënt op de beslissing van het college van burgemeester van de stad Antwerpen (die maar liefst 95 pagina's telt), alle verstrekte adviezen (voorwaardelijk) gunstig zijn, een vorige aanvraag aan ander voorwerp had en de Raad van State zich over die vorige aanvraag bovendien niet ten gronde, d.w.z. n.a.v. een bespreking van de middelen, heeft gebogen.

Het tweede middelonderdeel is evenzeer ongegrond.

...

De eerste tussenkommende partij stelt:

“ ...

Het enig middel vertrekt duidelijk van de verkeerde premisse dat de bestreden verkaveling de ontwikkeling van de eigendom van beroepster zou hypothekeren.

Zo stellen zij in het verzoekschrift dat zij "geen toegang zullen kunnen nemen tot de weg".

*Het bestreden besluit laat hieromtrent nochtans niet aan duidelijkheid te wensen over:
(...)*

Het ontbreekt het enig middel zodoende aan feitelijke grondslag, zodat het niet ernstig en ongegrond is.

..."

De derde tussenkomende partij stelt:

" ...

Voor uw Raad hernemen Verzoekende Partijen nu, voor de derde maal, een inhoudelijk gelijkaardige argumentatie, zonder dat hierbij elementen worden aangevoerd die, vanuit inhoudelijk oogpunt, de beoordeling van zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, zoals opgenomen in de beslissing d.d. 16 mei 2012, als van de Bestreden Beslissing, hetzij in feite hetzij in rechte betwisten of in vraag stellen.

Het door Verzoekende Partijen aangevoerde middel vertrekt bijgevolg vanuit een fundamenteel onjuist uitgangspunt, m.n. dat de door hen in eigendom gehouden percelen in woongebied als gevolg van de Bestreden Beslissing niet langer ontwikkelbaar zouden zijn. Welnu, zowel de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, als de Bestreden Beslissing hanteren als uitgangspunt dat de percelen (waaronder het perceel van Verzoekende Partijen) ontwikkelbaar blijven (mede omwille van de bepalingen die ter zake werden genomen om de ontsluiting te verzekeren) en dat alle juridische bezwaren die betrekking zouden hebben op een eventuele minderwaarde, als gevolg van de Bestreden Beslissing, niet van stedenbouwkundige aard zijn.

Welnu, geen van de argumenten die door Verzoekende Partijen worden aangehaald, doen afbreuk aan dit uitgangspunt, wel integendeel. De rode draad doorheen het eerste en enige middel dat door Verzoekende Partijen wordt aangewend, is immers dat woongebied wordt achteruit geschoven ten opzichte van woonuitbreidingsgebied wat m.a.w. inhoudt dat Verzoekende Partijen erkennen dat hun percelen, gelegen in woongebied, ontwikkelbaar blijven.

Bijgevolg missen Verzoekende Partijen het rechtens vereiste belang bij het door hen ingeroepen eerste en enige middel (en bij uitbreiding ook bij het annulatieberoep in het geheel aangezien het daar aangehaalde belang integraal spoort met het voorliggend belang bij het aangevoerde middel).

In ondergeschikte orde is het door Verzoekende Partijen ingeroepen eerste en enige middel ongegrond nu, zoals Verzoekende Partijen zelf erkennen, hun percelen, gelegen in woongebied, als gevolg van de Bestreden Beslissing ontwikkelbaar blijven, meer nog, de ontsluiting is voorzien die de ontwikkeling van deze percelen dient te verzekeren.

De gemeenteraad van de stad Antwerpen heeft immers met een beslissing d.d. 23 april 2012 het wegenistracé binnen het projectgebied "Eksterlaar" goedgekeurd en aansluitend werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 29 juni 2012 een vergunning verleend voor het uitvoeren van wegen- en rioleringswerken (stuk 13).

Verzoekende Partijen hebben trouwens geen van voormelde administratieve rechtshandelingen aangevochten.

Verzoekende Partijen zijn evenwel van oordeel dat de onmogelijkheid om hun perceel als individueel perceel te ontwikkelen de totale “onontwikkelbaarheid” van het integrale projectgebied zou inhouden. Echter, zoals blijkt uit de beslissing d.d. 16 mei 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen en uit de Bestreden Beslissing is de ontwikkelbaarheid van het binnengebied verzekerd mede door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen om de nodige aanzet van infrastructuur en nutsleidingen te voorzien ten behoeve van het binnengebied, gelegen aan de Constant Jorislaan.

Bovendien stellen Verzoekende Partijen dat de voorziene breedte van 9 meter onvoldoende zou zijn om te voorzien in de ontsluiting van het binnengebied.

Welnu, de breedte van de weg, m.n. 9 meter, zoals gebruikelijk in de verkaveling, omvat een dubbele rijrichting met bijhorende parkeerplaatsen.

Bijna de integrale site is bestemd als woonerf, d.w.z. zone 20. Precies door de wegenis, wat betreft de breedte, te beperken, zal ook in hoofde van het verkeer een vertragend effect ontstaan. De enige uitzondering op het woonwrf is een weg die het zone 30 statuut heeft.

M.a.w., in casu is er helemaal geen sprake van een “smalle doorgang” maar wel van een voldoende ruime doorgang die de verkeersveilige ontsluiting van het binnengebied waarborgt en tevens naar de gebruikers een aanmoediging inhoudt wat betreft de snelheid.

Het eerste en enige door Verzoekende Partijen ingeroepen middel is bijgevolg in hoofdde onontvankelijk en in ondergeschikte orde ongegrond.

...

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen enkel toe dat de stad Antwerpen voor 1/3 eigenaar is van de gronden, waardoor de zorgvuldigheidsplicht voor overheid strenger zou moeten beoordeeld worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Inzake het belang van de verzoekende partijen bij het enig middel.

1.1

Het voorwerp van het beroep tot vernietiging betreft de beslissing van de verwerende partij die een verkavelingsvergunning heeft verleend. In het enig middel bekritisieren de verzoekende partijen in essentie dat de verwerende partij bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening van de verkavelingsaanvraag geen of niet afdoende rekening heeft gehouden met de ontwikkeling van wat de verzoekende partijen een “binnengebied” noemen of die beoordeling alleszins niet afdoende heeft gemotiveerd in de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen zijn eigenaars van een perceel binnen dit zogenaamde binnengebied, dat gelegen is naast het betrokken verkavelingsgebied, en voeren in wezen aan dat het verkavelingsplan slechts één “opening” voorziet naar dit binnengebied, waarvan enkel het

perceel 389/t zal kunnen genieten. Alle andere percelen van het zogenaamd binnengebied, waaronder het eigen perceel van de verzoekende partijen, zullen geen toegang kunnen nemen tot de wegenis van de betrokken verkaveling. De verzoekende partijen houden daarbij voor dat zij door de bestreden beslissing hun perceel niet meer zullen kunnen ontwikkelen.

Uit de argumentatie van de verzoekende partijen blijkt dat zij hun middel betrekken op de strijdigheid van het vergund project met de goede ruimtelijke ordening in verhouding met wat zij een binnengebied noemen.

1.2

Het gegeven dat het betrokken perceel van de verzoekende partijen voorafgaandelijk aan de bestreden beslissing evenmin kon worden ontsloten via een bestaande voldoende uitgeruste weg, belet niet dat zij belang hebben bij een middel waarin zij aanvoeren dat de vergunde verkavelingsvergunning de ontwikkelingsmogelijkheden van hun perceel hypothekeert.

1.3

Zoals reeds is aangegeven in de feiten uiteenzetting heeft de gemeenteraad van Antwerpen op 23 april 2012 de wegenis van het verkavelingsproject goedgekeurd en heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 29 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van deze wegen en riolering.

Het wordt niet betwist dat deze beslissingen door de verzoekende partij niet zijn aangevochten. Deze vaststelling kan echter, in tegenstelling tot wat de verwerende partij aanvoert, niet leiden tot het onontvankelijk moeten bevinden van het beroep of het middel.

Artikel 4.2.17, § 2, eerste lid VCRO bepaalt dat indien een verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, de gemeenteraad dan een beslissing over de zaak van de wegen neemt, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

Uit deze bepaling blijkt dat de gemeenteraad enkel bevoegd is om te beslissen over de zaak van de wegen en derhalve over tracé en de uitrusting van de wegen. De gemeenteraad kan niet beslissen over de verkavelingsaanvraag en kan derhalve niet beslissen over de goede ruimtelijke ordening van deze aanvraag in verhouding tot het zogenaamd binnengebied.

De vergunningsbeslissing van de stedenbouwkundige ambtenaar die betrekking heeft op de wegenis van de betrokken verkaveling en de uitrusting ervan, heeft evenmin de verkavelingsaanvraag als voorwerp en er wordt in deze beslissing ook niet geoordeeld over de ontsluiting door het verkavelingsontwerp van het zogenaamd binnengebied.

Bovendien is de bestreden beslissing een noodzakelijke voorwaarde om het verkavelingsproject te kunnen realiseren en het is dit project dat de verzoekende partijen viseren in hun middel, waarbij ze aanvoeren dat het de ontwikkelingsmogelijkheden van hun eigen perceel hypothekeert. In de bestreden beslissing wordt overigens uitdrukkelijk geoordeeld over het beroepsargument dat door het verkavelingsproject “een ontwikkelbaar woongebied (...) niet meer kan worden ontsloten”.

Het niet aanvechten van de vermelde beslissing berooft de verzoekende partijen niet van hun belang om een beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing en ontnemt hen evenmin een belang bij het aanvoeren van het enig middel.

2.

Inzake de gegrondheid van het enig middel.

2.1

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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 artikel 1.1.4;

2° 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 aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling 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 wettigheidsstoezicht 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.

2.2

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat er wel degelijk in het project aandacht is besteed aan de noodzaak voor de ontsluiting van “het aangehaald binnengebied”, dat er immers een strook voorzien is die bezwaard wordt met een erfdiensbaarheid van niet-bebouwing en dat die de ontsluiting van het binnengebied verzekerd.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het gebied dat de verzoekende partijen bestempelen als binnengebied een terrein betreft dat gelegen is ter hoogte van de hoek aan de Eksterlaer met de Manebruggestraat te Deurne. Het gebied is vierkant van vorm en sluit langs twee zijden aan aan een bestaande wege. De twee andere zijden van het gebied palen aan het bestreden verkavelingsproject. Aan één van deze twee zijden situeert zich de “ontsluiting” die wordt aangehaald in de bestreden beslissing.

Uit deze gegevens blijkt derhalve dat de verwerende partij niet ten onrechte vaststelt dat in het verkavelingsproject een ontsluiting voor het aangehaald binnengebied is voorzien. Voor de beoordeling van dit aspect van het verkavelingsproject is de vermelde overweging in de bestreden beslissing bovendien duidelijk en afdoende.

De argumentatie van de verzoekende partijen dat deze ontsluiting zich situeert ter hoogte van het perceel 389/t, dat gelegen is in dit zogenaamd binnengebied, kan geen afbreuk doen aan de voorgaande conclusie. Het ontsluiten van een binnengebied via het betrokken verkavelingsgebied impliceert immers niet dat elk perceel van dit binnengebied wordt ontsloten. De verzoekende partijen lijken met hun argumentatie eerder te bekritisieren dat niet alle individuele percelen, waaronder hun eigen perceel, kunnen worden ontsloten via de wegenis van de vergunde verkaveling. Deze kritiek lijkt dan weer strijdig met de eigen stelling van de verzoekende partijen dat het verkavelingsproject de ontwikkeling van het 'binnengebied'. De verzoekende partijen beschouwen dit 'binnengebied', waarbinnen hun eigen perceel gelegen is, blijkbaar immers als een afzonderlijk geheel en een van het terrein van het projectgebied afzonderlijk gebied. In die omstandigheden is het niet duidelijk waarop de verzoekende partijen steunen om te beweren dat elk perceel van het binnengebied moet ontsloten worden via het aangevraagd verkavelingsproject.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn omdat niet elk perceel van het zogenaamde binnengebied door de betrokken verkaveling wordt ontsloten. Evenmin tonen de verzoekende partijen dat de ontwikkeling van het zogenaamd binnengebied onmogelijk zou worden door de bestreden beslissing. Aangenomen dat het gebied kan beschouwd worden als binnengebied, dat te onderscheiden is van het betrokken verkavelingsgebied, moet worden vastgesteld, zoals blijkt uit de hiervoor aangehaalde gegevens, dat het gebied is gelegen op de hoek van twee wegen. Bovendien is er, zoals de verzoekende partijen zelf aanhalen, een mogelijke verbinding met dit binnengebied voorzien in het bestreden verkavelingsproject.

De stelling van de verzoekende partijen dat de breedte van 9 meter van de vermelde verbindingsmogelijkheid onvoldoende zou zijn, kan evenmin overtuigen. In het verkavelingsproject zelf wordt onder meer voorzien in wegenis met een breedte van 7 meter en inmiddels is er voor de aanleg van deze wegenis door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning verleend. Uit deze beslissing blijkt niet dat de breedte van de voorziene wegenis van het verkavelingsproject strijdig zou zijn met een goede ruimtelijke ordening. Integendeel is een vergunning verleend voor deze wegenis. Deze stedenbouwkundige vergunning werd door de verzoekende partijen niet betwist en heeft intussen een definitief karakter.

Evenmin kan het standpunt van de verzoekende partijen gevolgd worden dat de bebouwingsvoorschriften voor de kavels 46 en 47 strijdig zouden zijn met een goede ruimtelijke ordening omwille van het loutere gegeven dat deze kavels kunnen bebouwd worden tot op de perceelsgrenzen.

2.3

De door de verzoekende partij aangevoerde schending van artikel 1 van het eerste aanvullend protocol van het EVRM, van het gelijkheidsbeginsel en machtsafwending steunt op de premisse dat het betrokken verkavelingsproject de ontwikkeling van het binnengebied zou hypothekeren. Zoals hierboven reeds vastgesteld, is deze premisse niet aangetoond.

2.4

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen geen schending aantonen van de door hen aangevoerde bepalingen en beginselen.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad ANTWERPEN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad ANTWERPEN is onontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de nv Px3 DEVELOPMENT is ontvankelijk.
4. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
6. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ