

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 mei 2020 met nummer RvVb-A-1920-0866
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0164-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER vertegenwoordigd door advocaat Kris LENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de bv HEKA WONEN 2. de heer Dirk HELLEMANS vertegenwoordigd door advocaat Joost BOSQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2650 Edegem, Mechelsesteenweg 326

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 oktober 2018, geregulariseerd met een aangetekende brief van 26 november 2018, de vernietiging en de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver van 9 april 2018 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee studentenhuisvestingen met in totaal 36 kamers op het perceel gelegen te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Beatrijsstraat 79, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 18W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 22 februari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad verleent hen met een beschikking van 14 maart 2019 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met het arrest van 9 november 2018 met nummer RvVb-UDN-1819-0281 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 november 2019.

Advocaat Evert VERVAET, *loco* advocaat Kris LENS, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Gert OP DE BEECK, *loco* advocaat Joost BOSQUET, voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

4.

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 tweede tussenkomende partij dient namens de eerste tussenkomende partij op 30 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 2 studentenhuisvestingen, elk met 18 koten, 1 gemeenschappelijke keuken en 1 ondergrondse technische ruimte”* op een perceel gelegen te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Beatrijsstraat 79.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘VK/1963/3852 116/044’ van 17 februari 1964.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning.

Tegen deze beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 10 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 juli 2018 tot en met 2 augustus 2018, worden negen bezwaarschriften en een petitie lijst ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag, gedateerd op 2 augustus 2018 (*volgens de verwerende partij dateert dit verslag in werkelijkheid van 6 augustus 2018*) om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 16 augustus 2018 opnieuw om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 augustus 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 augustus 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning.

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Uit het administratief dossier blijkt dat de eerste tussenkomende partij moet worden beschouwd als de juridische aanvrager van de vergunning en dus over het rechtens vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

Voor het overige blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld en dus ontvankelijk is. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

De tweede tussenkomende partij is de zaakvoerder van de eerste tussenkomende partij. Ze erkent dat ze niet gekwalificeerd kan worden als aanvrager, maar voert aan dat ze ten onrechte als aanvrager werd aangeduid in de bestreden beslissing zodat ze over een 'procedureel belang' zou beschikken om in de procedure tussen te komen.

Het loutere feit dat in de bestreden beslissing de tweede tussenkomende partij ten onrechte wordt aangeduid als aanvrager (zoals de Raad in het eerste middel vaststelt), verschaft haar op zich geen belang. Evenmin voert de tweede tussenkomende partij hinder of nadelen aan in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

3.

Waar verder in dit arrest wordt gesproken over 'de tussenkomende partij', wordt de eerste tussenkomende partij bedoeld.

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 DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van:

- artikel 4.7.21, §2, 1° en §3 VCRO, in samenhang gelezen met artikel 4.7.23, §2 VCRO en;
- het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de aanvraag werd ingediend door de bvba HEKA WONEN zodat deze rechtspersoon als 'juridische aanvrager' moet worden gekwalificeerd. Verder wijst de ze erop dat de architect 'namens de bvba HEKA WONEN' administratief beroep had ingesteld.

De verzoekende partij stelt evenwel vast dat met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan de heer Dirk HELLEMANS, terwijl deze niet kan worden gekwalificeerd als de juridische aanvrager. De heer Dirk HELLEMANS heeft geen administratief beroep ingesteld zodat diens 'beroep' volgens haar ten onrechte werd ingewilligd en aan hem de stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij geen beslissing heeft genomen over het administratief beroep ingesteld door de bvba HEKA WONEN, de juridische aanvrager, binnen de vervaltermijn die opgenomen is in artikel 4.7.23, §2 VCRO.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat de aanvraag werd ingediend door de heer Dirk HELLEMANS, als zaakvoerder van de bvba HEKA WONEN. Architect Bruno DEKONING trad op als lasthebber van de aanvrager.

De verwerende partij stelt dat de vermelding in de bestreden beslissing dat het beroep van '*Dirk Hellemans (vergunningsaanvrager)*' wordt ingewilligd, louter een materiële vergissing betreft. Volgens de verwerende partij blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk dat het administratief beroep werd ingesteld door de vergunningsaanvrager, namelijk de bvba HEKA WONEN. Het administratief beroep werd correct ingediend en daarover heeft de deputatie tijdig een beslissing genomen. Ze verwijst ook nog naar het zakelijk karakter van vergunningen. Volgens de verwerende partij heeft de verzoekende partij dan ook geen belang bij het middel.

3.

De tussenkomende partij antwoordt eveneens dat de bvba HEKA WONEN de juridische aanvrager uitmaakt. Het feit dat de bestreden beslissing ten onrechte de heer Dirk HELLEMANS aanduidt als aanvrager, leidt volgens de tussenkomende partij niet tot de onwettigheid. Ze wijst er eveneens op dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en vrij overdraagbaar zijn.

De tussenkomenende partij besluit dat de bvba HEKA WONEN op ontvankelijke wijze administratief beroep heeft ingesteld en de verwerende partij zich over dit administratief beroep heeft uitgesproken.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota toe dat de kwalificatie van de correcte juridische aanvrager een belangrijke rol speelt, aangezien dit een impact heeft op de ontvankelijkheid van het ingestelde administratief beroep.

De verzoekende partij herhaalt dat de verwerende partij geen (tijdige) beslissing heeft genomen over het beroep ingesteld door de bvba HEKA WONEN.

Beoordeling door de Raad

1. Ontwikkelde wettigheidskritiek

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de heer Dirk HELLEMANS ten onrechte heeft beschouwd als de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

2. Toepasselijke regelgeving

Artikel 4.7.21 VCRO luidt in de toepasselijke versie:

“§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

*§2. Het beroep, vermeld in § 1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld :
1° de aanvrager van de vergunning;
...”*

Artikel 4.7.23 VCRO, zoals van toepassing, luidt:

“§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

§2. De deputatie neemt haar beslissing binnen een vervaltermijn van vijfenzeventig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Deze vervaltermijn wordt verlengd tot honderdvijf dagen, als over de aanvraag in graad van beroep nog een openbaar onderzoek moet worden gevoerd of indien toepassing wordt gemaakt van het mondelinge of schriftelijke hoorrecht, vermeld in § 1, eerste lid. De vervaltermijn wordt verlengd tot honderdvijftig dagen als het aangevraagde wegeniswerken omvat en de provinciegouverneur gebruikmaakt van de mogelijkheid om de gemeenteraad samen te

roepen overeenkomstig artikel 4.2.25, tweede lid. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervaltermijn, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.

...

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

3. Beoordeling van het middel

3.1

Partijen betwisten niet dat de aanvraag werd ingediend door de eerste tussenkomende partij, wat ook blijkt uit de stukken van het dossier, onder meer het uittreksel uit het digitaal loket voor bouwaanvragen. Ook in de toelichtingsnota bij de aanvraag en op de bouwplannen wordt de eerste tussenkomende partij vermeld als 'bouwheer'. De tweede tussenkomende partij is de zaakvoerder van de eerste tussenkomende partij, maar heeft de aanvraag zelf niet ondertekend.

Verder wordt evenmin betwist dat de eerste tussenkomende partij op 10 mei 2018, op ontvankelijke wijze administratief beroep heeft ingesteld.

3.2

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder meer:

"...

Het college van burgemeester en schepenen van Sint-Katelijne-Waver heeft op 9 april 2018 aan Dirk Hellemans met als adres HEKA Wonen, ... de vergunning geweigerd voor het bouwen van twee studentenhuisvestingen met in totaal 36 kamers op een terrein, gelegen Beatrijsstraat 79, afdeling 1, sectie A, nr. 18 W.

Tegen dat besluit van het college van burgemeester en schepenen werd door Bruno Dekoning (architect bij Antwerps Architecten Atelier) met als adres ... namens Dirk Hellemans (vergunningsaanvrager) met als adres HEKA Wonen, ..., bij de deputatie beroep ingesteld.

...

Artikel 1 - Het beroep van Dirk Hellemans (vergunningsaanvrager) tegen het besluit van 9 april 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Sint- Katelijne-Waver, waarbij de vergunning tot het bouwen van twee studentenhuisvestingen met in totaal 36 kamers wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Beatrijsstraat 79, afdeling 1, sectie A, nr. 18 W, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

..." (eigen benadrukking)

In deze citaten van de bestreden beslissing lijkt de verwerende partij de tweede tussenkomende partij ten onrechte te beschouwen als aanvrager van de vergunning.

In zoverre in de bestreden beslissing de tweede tussenkomende partij aldus wordt aangeduid als vergunningsaanvrager en beroepsindiener, is de bestreden beslissing behept met een materiële vergissing, wat door de verwerende partij wordt erkend.

3.3

Abstractie makend van voormelde materiële vergissing blijkt uit de verdere inhoud van de bestreden beslissing duidelijk dat de verwerende partij zich wel degelijk heeft uitgesproken over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij.

Aangezien de vergissing dus geen enkele invloed heeft gehad op de inhoud van de bestreden beslissing en niet valt in te zien hoe dit de verzoekende partij zou hebben benadeeld, kan deze niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van:

- artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO;
- artikel 4.7.23, §1 VCRO;
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en;
- het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1.1

De verzoekende partij bekritiseert in een eerste onderdeel de beoordeling van de functionele inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving. Ze voert aan dat het aanvraagperceel – net zoals een groot aantal omliggende percelen – behoort tot een verkaveling, vergund op 17 februari 1964. Momenteel bevindt zich op het aanvraagperceel (de vroegere loten 40, 41 en 42) een bungalowwoning. De omliggende bebouwing wordt volgens de verzoekende partij gekenmerkt door eengezinswoningen, wat ze aantoont aan de hand van luchtfoto's en een kadastraal plan.

Volgens de verzoekende partij verwijst de bestreden beslissing naar de aanwezigheid van studentenhuisvestingen op een aantal locaties in de wijk, maar concretiseert de verwerende partij niet waar deze zouden gelegen zijn. In het kader van het administratief beroep had ze nochtans opgeworpen dat de aanvrager ten onrechte refereerde naar twee studentenhuisvestingen, waarvan de ene niet vergund is en de andere weliswaar vergund maar wel mét voldoende parkeerplaatsen. Bovendien zijn deze studentenhuizen beide gelegen op meer dan 200 meter van de aanvraag, wat niet behoort tot de onmiddellijke omgeving.

1.1.2

De verzoekende partij zet vervolgens uiteen in een tweede onderdeel dat ze in het kader van het administratief beroep bijkomende argumentatie over de parkeerdruk had opgeworpen in een nota

en op de hoorzitting. Volgens de verzoekende partij is de verwerende partij aan deze argumentatie niet tegemoetgekomen.

De verzoekende partij stelt vast dat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar de webapplicatie *Google Streetview* waaruit zou blijken dat er geen sprake is van enige parkeerdruk. Volgens de verzoekende partij getuigt dit van een gebrek aan onderzoek naar de actuele plaatselijke toestand. Het beeld van *Google Streetview* dateert immers van juli 2009, dus negen jaar geleden, en werd genomen in een vakantieperiode zodat deze opname absoluut geen referentie kan betekenen. Ze stelt ook vast dat in de bestreden beslissing nergens wordt geantwoord op haar verwijzing naar een recente stedenbouwkundige vergunning voor studentenhuysvesting verderop in de wijk waar een parkeernorm van 0,72 werd gehanteerd.

De verzoekende partij besluit dat haar standpunt niet, of minstens zeer gebrekkig, vermeld noch weerlegd werd. Ze benadrukt dat ze als lokaal bestuur het beste geplaattst is om de mobiliteit- en parkeerdruk in de omgeving in te schatten.

1.1.3

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij de ruime omgeving ten onrechte laat primeren op de onmiddellijke omgeving. Ze benadrukt dat zich in de onmiddellijke nabijheid uitsluitend eengezinswoningen bevinden en geen studentenhuizen. De verzoekende partij herhaalt dat haar aanvullend standpunt over het gebrek aan functionele inpasbaarheid niet wordt weerlegd door de verwerende partij.

Wat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid betreft, stelt ze dat de aanvraag getuigt van een maximalistische invulling. De aanvraag voorziet een derde bouwlaag aangezien over nagenoeg de volledige breedte een dakkapel wordt ingetekend. Deze bouwtypologie en gabarit is volgens haar niet vergelijkbaar met de bouwtypologie in de onmiddellijke omgeving, die bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak, zonder dakkapel. Volgens de verzoekende partij wordt in de bestreden beslissing ten onrechte verondersteld dat de vergunde studentenhuysvesting twee bouwlagen heeft en dat dit gabarit overeenstemt met het gabarit van de woonwijk.

De verzoekende partij stelt verder nog dat de inplanting van 36 studentenkamers in een residentiële woonwijk hinder zal veroorzaken, temeer aangezien de bebouwing op minder dan drie meter van de perceelsgrenzen wordt ingeplant. Volgens haar hebben de groenschermen geen enkel nut om de hinder ten aanzien van de aanpalende woonhuizen te beperken. De verzoekende partij vreest dat de verharde zijtuinstroken een over- en weerrijden zal veroorzaken ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen. Ze benadrukt dat in de zijtuin geen enkele buffer wordt voorzien.

Ze wijst ook op de afwijkende materiaalkeuze (aluminium plaatstaal) voor de dakkapellen en is van oordeel dat de verwerende partij hierover nader diende te motiveren, aangezien de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit als een relevant aspect had aangemerkt.

Tot slot benadrukt de verzoekende partij dat de aanvraag slechts tien autostaanplaatsen voorziet voor 36 studentenkamers. De verzoekende partij is het niet eens met de visie van de verwerende partij. Ze zet uiteen dat het NMBS-station zich op een afstand van 650 meter van de bouwplaats bevindt (en dus geen 250 meter). Volgens haar is het onwaarschijnlijk dat de studenten gebruik zullen maken van de parking van de THOMAS MORE hogeschool die zich even ver bevindt als het NMBS-station. De verzoekende partij benadrukt dat ze reeds naar aanleiding van het administratief beroep had gewezen op een acuut plaatsgebrek op deze campus. Volgens de verzoekende partij is de verwijzing naar *Google Streetview* onzorgvuldig aangezien deze dateert van juli 2009, en dus

tijdens een vakantieperiode. Tot slot voert de verzoekende partij aan dat de gevraagde parkeerplaatsen amper bereikbaar zullen zijn door de beperkte ruimte tussen deze parkeerplaatsen, de fietsenstalling en de achtertuinen. De verzoekende partij merkt op dat het gebrek aan een maataanduiding op het inplantingsplan dit gebrek extra in de verf zet.

1.2

In een vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van:

- artikel 4.7.21, §1 VCRO;
- artikel 4.7.23, §1 VCRO;
- het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken) en;
- het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat tijdens de administratieve beroepsprocedure een openbaar onderzoek werd georganiseerd. Ze voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nergens standpunt heeft ingenomen over de ingediende bezwaren.

De verzoekende partij stelt verder vast dat de bestreden beslissing een letterlijke overname is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 augustus 2018, en dus van vóór het einde van het openbaar onderzoek, zodat de bezwaren hierin niet worden weerlegd.

2.

2.1

2.1.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel van het tweede middel dat ze in de bestreden beslissing heeft verwezen naar de reeds bestaande studentenhuysvesting in de omgeving. Ze voert aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij haar kritiek dat dit verder niet geconcretiseerd werd, aangezien het voor haar toch duidelijk is welke studentenhuysvesting bedoeld werd. De verwerende partij wijst erop dat de studentenhuysvesting ter hoogte van de Beatrijsstraat nr. 37 deel uitmaakt van de 'bestaande' omgeving, ongeacht of deze al dan niet vergund zou zijn.

2.1.2

In antwoord op het tweede onderdeel van het tweede middel stelt de verwerende partij dat uit de bestreden beslissing wel degelijk blijkt dat ze kennis heeft genomen van de replieknota van de verzoekende partij. Ze stelt dat de stelling van de verzoekende partij dat ze 'het best geplaatst' zou zijn om de mobiliteitsdruk in te schatten, niet overtuigt, aangezien de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag wél gunstig adviseerde, met inbegrip van het mobiliteitsaspect.

2.1.3

De verwerende partij antwoordt op het derde onderdeel van het tweede middel dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat ze de schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid en de hinder, afdoende heeft onderzocht.

Ze merkt op dat de dakkapel zich ter hoogte van de achtergevel bevindt en dus niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Ze vervolgt dat de zijdelingse perceelsafstand van 298 cm zoals vermeld op het inplantingsplan louter het gevolg is van de schuine perceelsgrens. Volgens de verwerende

partij zal het over- en weerrijden van auto's naar de achterliggende parkeerplaatsen zich slechts tweemaal per week voordoen. De studenten verplaatsen zich voor het overige immers met de fiets of te voet.

De verwerende partij antwoordt nog dat enkel de relevante aandachtspunten moeten worden betrokken bij de beoordeling. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar had weliswaar vermeld dat de dakkapel werd afgewerkt met aluminium, maar had de aanvraag volledig gunstig beoordeeld. Het argument over de gebrekkige bereikbaarheid van de parkeerplaatsen is volgens de verwerende partij louter een blote bewering.

De verwerende partij besluit dat de verzoekende partij een tegengestelde zienswijze voorop stelt, maar geen onwettigheid aantoont.

2.2

Op het vierde middel antwoordt de verwerende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar per vergissing een verkeerde datum heeft vermeld in zijn verslag (namelijk '2 augustus' in plaats van '6 augustus'). Volgens haar heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel degelijk rekening gehouden met de bezwaarschriften, wat ook wordt bevestigd in een aanvullend verslag van 13 augustus 2018.

De verwerende partij zet uiteen dat de bezwaren van het openbaar onderzoek werden samengevat (en weerlegd) in de bestreden beslissing. Ze wijst erop dat de verzoekende partij niet verduidelijkt welk bezwaar niet afdoende zou zijn beantwoord.

3.

3.1

3.1.1

De tussenkomende partij voegt over het eerste onderdeel van het tweede middel toe dat de verzoekende partij niet aangeeft waarom de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving. Volgens de tussenkomende partij sluiten de kenmerken van de onmiddellijke omgeving (woonhuizen met twee bouwlagen onder schuin dak,...) wel degelijk aan bij het voorwerp van de aanvraag. Ze stelt dat het bestaan van andere studentenhuisvesting in dezelfde straat als een relevant ruimtelijk aspect te beschouwen is. Uit de toelichting van de verzoekende partij zelf in het kader van het administratief beroep blijkt waar de bedoelde studentenhuisvesting gelegen is.

3.1.2

De tussenkomende partij werpt op dat het tweede onderdeel onduidelijk is omdat tegelijk de schending wordt aangevoerd van enerzijds de formele motiveringsplicht en anderzijds de materiële motiveringsplicht.

Volgens de tussenkomende partij wordt de mobiliteitsdruk in de bestreden beslissing afdoende beoordeeld waarbij in de eerste plaats wordt gewezen op de nabijheid van het station en de parking van de hogeschool. Ze voegt nog toe dat de verzoekende partij het foutief of onredelijk karakter van de motieven niet aantoont.

3.1.3

Over het derde onderdeel van het tweede middel stelt de tussenkomende partij dat dit deels opportuniteitskritiek betreft.

Ze is van mening dat de functionele inpasbaarheid niet onredelijk werd beoordeeld in de bestreden beslissing, gelet op de nabijheid van de hogeschool en de bouwkundige relevante aspecten (bouwlagen, woontypologie,...). Ze zet verder uiteen dat de schaal en het ruimtegebruik aansluiten bij de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving. Volgens haar heeft een dakuitsprong geen determinerende impact op het gabarit of op de harmonische overgang.

De tussenkomenende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middelonderdeel dat betrekking heeft op hinder ten aanzien van de naburen. Bovendien blijkt uit de kenmerken van de onmiddellijke omgeving (waarbij de oprijlaan van de burelen eveneens ter hoogte van de perceelsgrens gelegen is) dat de toename van de mobiliteitshinder niet disproportioneel is.

De tussenkomenende partij stelt ook vast dat de verwerende partij wel degelijk verwijst naar het materiaalgebruik van de gevels (met o.a. aluminium beplating).

Verder meent de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de beoordeling over de parkeerdruk foutief werd beoordeeld. Ze wijst erop dat foto's aantonen dat er – ook op weekdagen – geen sprake is van overmatige parkeerdruk.

3.2

De tussenkomenende partij antwoordt op het vierde middel dat het openbaar onderzoek reeds werd beëindigd op 2 augustus. Verder stelt ze dat de verwerende partij niet verplicht is om elk bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk te beantwoorden. Ze wijst erop dat de verzoekende partij niet verduidelijkt welke bezwaren niet in de beoordeling van de bestreden beslissing werden betrokken.

4.

4.1

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota over het tweede middel nog toe dat de onmiddellijke omgeving bijzonder relevant is bij de beoordeling. Ze herhaalt dat de aanwezigheid van een (onvergunde) studentenhuysvesting in dezelfde straat, gelet op de ruime afstand, niet voldoende is om te besluiten dat de aanvraag functioneel inpasbaar is.

Verder stelt ze dat de argumentatie van de tussenkomenende partij een *post factum* motivering uitmaakt. Ze stelt vast dat de verwerende partij in haar antwoordnota erkent dat de bouwvrije zijtuinstrook niet overal minstens drie meter bedraagt.

De verzoekende partij benadrukt tot slot opnieuw dat de dakkappen niet inpasbaar zijn in de bestaande omgeving, zelfs niet indien deze niet zouden behoren tot het gabarit.

4.2

Over het vierde middel voegt de verzoekende partij nog toe dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet alle resultaten van het openbaar onderzoek werden verwerkt. Ze besluit dat de verwerende partij zich dus niet kon beperken tot een letterlijke overname van dit verslag en herhaalt dat de bestreden beslissing geen enkele beoordeling van de bezwaren bevat.

Beoordeling door de Raad

1. Ontwikkelde wettigheidskritiek

Met het tweede middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Ze voert onder meer aan dat de verwerende partij zich voor wat de functionele inpasbaarheid betreft ten onrechte gefocust heeft op studentenhuisvesting in de ruimere omgeving, terwijl ze in de eerste plaats rekening had moeten houden met de onmiddellijke omgeving. Bovendien meent ze dat de aanvraag getuigt van een te maximalistische invulling en overmatige hinder zal veroorzaken. Ze voert daarnaast ook aan dat haar grieven over de parkeerproblematiek niet zorgvuldig werden onderzocht. In haar het vierde middel voert ze in essentie een motiveringsgebrek aan waar ze van oordeel is dat de verwerende partij niet op afdoende wijze de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren heeft weerlegd.

2. Toepasselijke regelgeving

2.1

Een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d VCRO).

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is daartoe niet verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de bijdrage aan het ruimtelijk rendement. Ze moet ook rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is niet bevoegd te oordelen over de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats van de verwerende partij. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct en zorgvuldig heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

2.2

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd over een relevant en te beoordelen aspect, moet de verwerende partij bijzondere aandacht hebben voor deze argumenten. Ook wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen of besluiten, moet ze haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

In het licht van de op haar rustende motiveringsplicht is de verwerende partij er niet toe gehouden om op elk argument puntsgewijs te antwoorden. De formele motiveringsplicht gebiedt haar wel, als

orgaan van actief bestuur, op een duidelijke manier de redenen te vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. De materiële motiveringsplicht vereist dat de genomen beslissing gedragen wordt door motieven die in feite juist en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Bij het uitoefenen van deze bevoegdheid moet de verwerende partij het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel in acht nemen.

3. Beoordeling van het middel

3.1

De aanvraag voorziet in de sloop van een eengezinswoning en de nieuwbouw van twee studentenwoningen met in totaal 36 studentenkamers. In de achtertuinstrook worden tien parkeerplaatsen voorzien.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de aanvraag zich situeert in een verkavelingswijk met woonhuizen buiten de kern van de gemeente Sint-Katelijne-Waver.

Inzake de functionele inpasbaarheid van de aanvraag, beperkt de bestreden beslissing zich tot het volgende:

“ ...

Studentenhuisvesting is functioneel inpasbaar in een woonomgeving.

De aanvraag betreft de sloop van eengezinswoning en de nieuwbouw van studentenhuisvesting. De nieuwbouw wordt ingeplant in een wijk ingevuld met woonhuizen. Op een aantal locaties in de wijk is er reeds in studentenhuisvesting voorzien. Bijgevolg is de aanvraag functioneel inpasbaar in een woonomgeving.

...”

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing over de “*aantal locaties*” geen enkele nadere toelichting en concretiseert niet waar de bestaande studentenhuisvesting dan wel gelegen zou zijn.

In het kader van het administratief beroep stelde de verzoekende partij onder meer dat de studentenwoning aan de Beatrijsstraat nr. 37 niet als referentie kan dienen aangezien deze niet vergund is. De verzoekende partij heeft er bovendien op gewezen dat die bestaande studentenhuisvesting niet behoort tot de onmiddellijke omgeving, aangezien deze zich situeert op meer dan 200 meter, wat door de andere partijen niet wordt betwist. De verwerende partij komt aan deze argumentatie op geen enkele wijze tegemoet in de bestreden beslissing.

De Raad kan dan ook niet anders dan besluiten dat in de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd wordt waarom de aanvraag functioneel inpasbaar is.

3.2

De verzoekende partij bekritiseert verder onder meer de beoordeling van de verwerende partij over de mobilitateitsimpact van het project.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de vergunning in eerste administratieve aanleg had geweigerd omwille van een tekort aan autostaanplaatsen. De verzoekende partij oordeelde als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Er worden slechts tien autostaanplaatsen voorzien voor in totaal 36 studentenkamers. Deze verhouding is niet realistisch voor studentenwoningen in een landelijke gemeente zoals Sint-Katelijne-Waver waarin heel wat meer studenten met de auto naar de hogeschool/universiteit komen dan in de stedelijke gebieden. Hierdoor wordt een deel van de parkeerdruk onvermijdelijk afgewenteld op het openbaar domein. De ontwikkelaar dient ofwel het aantal studentenkamers te verminderen ofwel het aantal autostaanplaatsen te verhogen, eventueel deels ondergronds.

...”

In de administratieve beroepsfase heeft de verzoekende partij dit standpunt bevestigd in een bijkomende nota.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij inzake de parkeerproblematiek het volgende:

“ ...

Er worden vijf parkeerplaatsen per studentenhuus voorzien. Dit is voldoende voor het studentendoelpubliek.

De mobiliteitsdruk zal ten opzichte van de bestaande situatie toenemen. Het mobiliteitsprofiel van twee studentenhuizen verschilt immers van dat van een ééngezinswoning. Er zullen bijgevolg meer aan- en afrijbewegingen plaatshebben dan nu het geval is.

De aanvraag voorziet echter vijf parkeerplaatsen per studentenhuus op eigen terrein. Hierdoor wordt vermeden dat de parkeerdruk op het openbaar domein in de wijk zal toenemen. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen waarin gesteld dat de aanvraag onvoldoende parkeerplaatsen voorziet wordt niet gevolgd.

In eerste instantie door de nabijheid van het station van Sint-Katelijne-Waver, dat zich op slechts een afstand van 250m bevindt van de locatie van de aanvraag. Aangezien een studentenhuusvesting de bedoeling heeft dat de studenten er gedurende de week verblijven en in het weekend naar huis gaan, lijkt het zeer onwaarschijnlijk dat, zoals het CBS stelt, hiervoor een auto zal gebruikt worden. Ook al heeft het station enkele minder goede verbindingen met andere Belgische stations. De verplaatsing dient immers maar tweemaal per week te gebeuren. Voor de overige verplaatsingen gedurende de week kan er gebruik worden gemaakt van de fiets, aangezien er tussen de parkeerzones een ruime fietsenstalling is voorzien.

In het zeer onwaarschijnlijke geval dat er op een gegeven ogenblik toch onvoldoende parkeerplaatsen op eigen terrein zouden zijn, bevindt de parking van de Thomas Moore Hogeschool zich op wandelafstand van de aanvraag.

De zeer hoge parkeerdruk waarnaar in de beslissing van het CBS verwezen wordt, lijkt te worden tegengesproken door de beelden van Google Streetview, waarbij er zich nauwelijks wagens op het openbaar domein bevinden. Dit wordt ondersteund door de vaststelling dat nagenoeg iedere woning over een eigen oprit/garage beschikt waardoor de nood aan parkeren op straat minimaal is.

Bijgevolg wordt geoordeeld dat de tweemaal vijf parkeerplaatsen die op eigen terrein worden voorzien voldoende is en dat de parkeerdruk niet op het openbaar domein zal afgewenteld worden.

...

De Raad is van oordeel dat voormelde motieven niet kunnen overtuigen als weerlegging van de concrete en gestaafde opmerkingen van de verzoekende partij dat er ter plaatse sprake is van een enorme parkeerdruk door bewoners, pendelaars en studenten die geen plek vinden op de parking van de campus.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de nabijheid van het station en de parking van de hogeschool. Evenwel betwist ze niet dat studenten in Sint-Katelijne-Waver meer met de wagen komen dan elders en evenmin dat de parking van de hogeschool reeds verzadigd is. De verwerende partij verwijst naar beelden van *Google Streetview* om de argumentatie over de bovenmatige parkeerdruk te weerleggen. De Raad moet met de verzoekende partij vast stellen dat deze foto werd genomen tijdens een vakantieperiode, zodat deze niet aantoon dat er geen sprake zou zijn van parkeerdruk ingevolge de naburige hogeschool. De overwegingen en foto's die de tussenkomende partij nog voegt in haar schriftelijke uiteenzetting kunnen hier niet bij betrokken worden aangezien deze als een *post factum* motivering moeten beschouwd worden, waar de Raad geen rekening kan mee houden.

De Raad besluit dan ook dat de parkeerdruk niet op zorgvuldige wijze werd beoordeeld in het licht van de argumentatie van de verzoekende partij.

Dit klemmt des te meer omdat ook tijdens het openbaar onderzoek tal van concrete bezwaren werden ingediend die betrekking hadden op parkeeroverlast en mobiliteitsproblemen, die de verwerende partij tot een des te concreet en zorgvuldig onderzoek en motivering hadden moeten nopen. De verwerende partij heeft deze bezwaren weliswaar kort aangehaald in de bestreden beslissing, maar verder treedt de Raad de verzoekende partij bij waar ze in haar vierde middel stelt dat een beoordeling van deze bezwaren totaal afwezig is in de bestreden beslissing.

3.3

Aansluitend bij de parkeerproblematiek, bekritiseert de verzoekende partij ook de beoordeling van de verwerende partij over de hinderaspecten waarbij onder meer wordt gewezen op het af- en aanrijden ter hoogte van de zijtuinstroken.

Als vergunningverlenend bestuursorgaan heeft de verzoekende partij belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De verzoekende partij heeft voldoende belang bij het middelenonderdeel dat betrekking heeft op het onderzoek naar de hinderaspecten zodat de exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt motiveert dat de aanvraag geen bovenmatige hinder zal veroorzaken:

“ ...

De gebouwen worden ingeplant op minimaal 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. Hierdoor blijft er voldoende afstand bewaard tot de aanpalende woonhuizen zodat er geen overlast ontstaat.

Zowel in de voor- als in de achtertuin worden groenschermen voorzien onder de vorm van groenborders en hoogstammige inlandse fruitbomen. Op deze manier wordt de privacy gewaarborgd en blijft de overlast naar aanpalende percelen tot een minimum beperkt.

...”

Los van het feit dat uit de plannen blijkt dat niet steeds consequent een minimale afstand van 3 meter wordt bewaard tot de zijdelingse perceelsgrenzen, is de geciteerde motivering hoe dan ook niet pertinent om te besluiten dat er geen overlast zal ontstaan. De verwerende partij verwijst naar groenschermen, maar uit de vergunde bouwplannen blijkt alleszins niet dat ter hoogte van de perceelsgrenzen dergelijke buffering wordt voorzien. Volgens het inplantingsplan wordt immers enkel evenwijdig aan de straatzijde een groenscherm voorzien in de voor- en achtertuin. Op de plannen wordt nergens gewag gemaakt van een groenscherm naar de aanpalenden.

De Raad besluit dan ook dat de verwerende partij de aanvraag onzorgvuldig heeft beoordeeld.

In zoverre de tussenkomenende partij opwerpt dat op de naburige percelen eveneens een oprijlaan langs de perceelsgrens is aangelegd, merkt de Raad op dat een oprit van een eengezinswoning hoe dan ook niet zonder meer gelijk te stellen is met een oprit van een studentenhuisvesting met 2x18 studentenverblijven. In de bestreden beslissing zelf wordt erkend dat studentenhuisvesting een ander ‘mobiliteitsprofiel’ heeft dan een eengezinswoning en dat het aangevraagde project leidt tot meer aan- en afrijbewegingen.

De bewering dat het over- en weerrijden slechts tweemaal per week zou gebeuren, betreft overigens ook een *post factum* motivering, die op geen enkele manier wordt gestaafd, zodat deze argumentatie geen afbreuk doet aan het motiveringsgebrek. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan de Raad enkel rekening houden met de motieven van de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.4

Tot slot stelt de Raad vast dat de schaal en visueel-vormelijke elementen op geen enkele manier werden beoordeeld. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot de stijlformule dat het “*gabarit [...] volledig overeenstemt met het gabarit van de meerderheid van de woonhuizen in de wijk*”.

De verwerende partij houdt klaarblijkelijk geen rekening met de dakkapellen die worden voorzien over nagenoeg de volledige gevelbreedte. De *post factum* bewering dat deze dakuitbouw niet zichtbaar zou zijn vanop straat, betekent niet dat de verwerende partij hiermee geen rekening moet houden. Er kan immers niet betwist worden dat deze dakuitsprongen alleszins wél zichtbaar zijn vanop de aanpalende percelen (dit blijkt trouwens uit de plannen 12 en 13). De verwerende partij kon deze dus niet zomaar buiten beschouwing laten bij haar beoordeling van de schaal en visuele inpasbaarheid.

3.5

Het tweede en vierde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van:

- artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO en
- het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat het bouwperceel is gelegen binnen een vergunde en niet-vervallen verkaveling van 17 februari 1964, als de loten 40, 41 en 42. In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat deze verkavelingsvergunning ouder is dan 15 jaar zodat een aanvraag kan afwijken van de verkavelingsvoorschriften.

Volgens de verzoekende partij wordt met deze aanvraag evenwel de verdeling van de loten herschikt, wat niet zozeer een afwijking vormt van de verkavelingsvoorschriften, maar wel een onverenigbaarheid met het verkavelingsplan. De verzoekende partij besluit dat een verkavelingswijziging vereist is alvorens men de huidige loten kan herschikken en opdelen in twee afzonderlijke kadastrale percelen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verkaveling ouder is dan 15 jaar zodat deze geen weigeringsgrond meer vormt voor de aanvraag. Volgens de verwerende partij dienen niet enkel de voorschriften, maar ook de indeling van de kavels buiten toepassing gelaten worden.

Verder merkt de verwerende partij op dat hoe dan ook geen verkavelingsplicht geldt wanneer een aantal kavels worden samengevoegd.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c) niet alleen betrekking heeft op de voorschriften zelf, maar ook op de grafische voorschriften die de indeling van de percelen vastleggen. De tussenkomende partij stelt eveneens dat het hier hoogstens gaat over het samenvoegen van loten, wat niet behoort tot de verkavelingsvergunningsplicht.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota toe dat de decreetgever uitdrukkelijk verwijst naar het begrip verkavelingsvoorschriften, en dus níét het verkavelingsplan. Ze benadrukt dat uitzonderingsbepalingen restrictief geïnterpreteerd moeten worden.

De verzoekende partij stelt verder dat de argumentatie omtrent het 'samenvoegen van loten' een motivering *post factum* uitmaakt. Ze wijst erop dat de loten vandaag één kadastraal perceel vormen, zodat de aanvraag geen betrekking heeft op het samenvoegen van percelen, maar wel op de creatie van twee percelen.

Beoordeling door de Raad

1. Ontwikkelde wettigheidskritiek

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing ten onrechte niet werd voorafgegaan door een wijziging van de verkavelingsvergunning.

2. Toepasselijke regelgeving

Artikel 4.1.1 VCRO definieert het begrip verkavelen als:

“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;”

Artikel 4.2.15 VCRO luidt in de toepasselijke versie:

“§1. Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies.

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

...”

Een verkavelingsvergunning heeft aan de ene kant tot doel een koper de zekerheid te verschaffen dat de kavel daadwerkelijk voor woningbouw in aanmerking komt. Aan de andere kant legt, zoals blijkt uit artikel 4.2.15, §2 VCRO, de verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften op om door inrichtings- en bebouwingsvoorschriften de goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidt in de toepasselijke versie:

“§1 Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) (...)

b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;

c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken;

d) een goede ruimtelijke ordening;

...”

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de verwerende partij bij de feitevinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. De verwerende partij moet de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

3. Beoordeling van het middel

3.1

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aanvraagperceel is gelegen binnen een verkavelingsvergunning van 17 februari 1964. De aanvraag voorziet de sloop van een bestaande woning en de oprichting van twee halfopen gebouwen (met telkens 18 studentenkamers) met als huisnummers '79A' en '79B'.

3.2

Het wordt niet betwist dat de aanvraag van de tussenkomenende partij niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling van 17 februari 1964.

In de bestreden beslissing wijst de verwerende partij erop dat dit niet hoeft te leiden tot de weigering van de vergunning, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c) VCRO zoals ingevoerd met artikel 58 decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving. Volgens deze bepaling is de strijdigheid van een aanvraag met verkavelingsvoorschriften van een verkaveling, die ouder is dan 15 jaar, geen weigeringsgrond, in zoverre deze geen betrekking hebben op openbaar groen of openbare wegenis. Hieruit volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan in principe in zijn geheel abstractie moet maken van zowel de tekstuele voorschriften als de grafische voorschriften.

3.3

Voormelde bepaling voorziet evenwel verder niet in de mogelijkheid om voorbij te gaan aan de kavelindeling uit het verkavelingsplan.

De nieuwe bebouwing strekt zich uit over drie loten (40, 41 en 42) van de verkaveling van 17 februari 1964 en volgt dus niet de kavelindeling van deze verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij stelt dan ook terecht dat de bestreden beslissing diende voorafgegaan te worden door een verkavelingswijziging.

Het argument van de verwerende en tussenkomenende partij dat geen verkavelingsvergunningsplicht geldt voor de samenvoeging van loten, doet hieraan geen afbreuk. Immers wordt niet betwist dat er met de aanvraag van de tussenkomenende partij wordt geraakt aan de kavelindeling zoals destijds door de verkavelingsvergunning van 1964 vooropgesteld. In de parlementaire voorbereiding bij artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c) VCRO wordt bevestigd dat deze bepaling niet tot gevolg heeft dat de verkavelingen, ouder dan 15 jaar, "*verdwijnen*" (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1149/1, p. 15). De kavelindeling staat alleszins mede garant voor het individuele luik van de vergunning. Dit betekent dat niet over de kavelgrenzen heen kan gebouwd worden zonder de vereiste verkavelingswijziging.

Het feit dat de verzoekende partij in het verleden klaarblijkelijk een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de bouw van een woning die evenmin het verkavelingsplan respecteerde, doet aan voormelde beoordeling geen afbreuk, te meer aangezien de bestreden beslissing de sloop van deze woning vooropstelt. Het is bovendien ook niet zeker, aangezien geen van de partijen de stedenbouwkundige vergunning van de te slopen woning voorlegt, dat daar geen samenvoeging van de loten voorzien was.

3.4

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

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 op verzoek 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.

2.

De verzoekende partij heeft geen rechtsplegingsvergoeding gevraagd. De Raad kan dit niet ambtshalve toekennen.

3.

Voor zover de tussenkomende partijen verzoeken om het door hen betaalde rolrecht ten laste van de verzoekende partij te leggen, is de Raad van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partij (of verwerende partij) te leggen aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bv HEKA WONEN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Dirk HELLEMANS is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2018, waarbij aan de (eerste) tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee studentenhuisvestingen met in totaal 36 kamers op het perceel gelegen te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Beatrijsstraat 79 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 18 W.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 26 mei 2020 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS