

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2015/0468 van 11 augustus 2015
in de zaak 2010/0549/A/3/0528

In zake:

■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Floris SEBREGHTS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ van 21 december 2009 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van gronden in 30 loten voor eengezinswoningen.

Het betreft een perceel gelegen te ■ en met kadastrale omschrijving ■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Floris SEBREGHTS die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 28 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van gronden in 30 loten voor een gezinswoning”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woonuitbreidingsgebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004 en is bestemd als ‘reservegebied voor stedelijk wonen’.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 september 2009 tot en met 3 oktober 2009, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

De Archeologische dienst Antwerpse Kempen brengt op 7 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 9 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 9 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Departement Welzijn, Onderwijs en Veiligheid, Dienst Welzijn, Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 24 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Dienst Waterbeleid brengt op 13 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De mobiliteitsambtenaar brengt op 11 december 2009 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ weigert op 21 december 2009 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De voorschriften van het GRUP speciëren dat de noodzaak voor het aansnijden van het gebied moet worden aangetoond door een evaluatie te maken van de woningbouwrealisaties 2002-2007 in het regionaalstedelijk gebied ten opzichte van het dan bestaande aanbod binnen het regionaalstedelijk gebied.

De aanvrager heeft deze evaluatie gemaakt. Voor de woningbouwrealisaties baseert hij zich daarbij op gegevens van de federale overheid, die per gemeente ter beschikking worden gesteld. Nochtans dienen deze realisaties op niveau van het regionaalstedelijk gebied te worden bekeken.

Verder geeft hij toe dat hij niet over gegevens beschikt om het bestaande aanbod in kaart te brengen, daar enkel de gemeente [REDACTED] over een register van onbebouwde percelen beschikt. Daarom vertrekt hij van de taakstelling die het regionaalstedelijk gebied opgelegd heeft gekregen. Deze past hij dan verder toe op de gemeente [REDACTED]. Nochtans wordt er binnen de taakstelling geen onderverdeling gemaakt per gemeente.

Ter illustratie: [REDACTED] heeft volgens het register onbebouwde percelen 1644 percelen in woongebied + 759 loten in verkavelingen (toestand september 2008). [REDACTED] heeft een berekening gemaakt van de potenties in zijn verschillende binnengebied, en kwam daarbij uit op 1 200 potentiële kavels, waarvan 900 in woongebied en 300 in reservegebied stedelijk wonen. De onbebouwde “kavels”, of restgronden aan een uitgeruste weg (los van een groter geheel) werden hierbij niet meegerekend.

De noodzaak tot het aansnijden van een woonreservegebied kan dus bezwaarlijk worden aangetoond.

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Voor een kwalitatieve invulling van de woonreservegebieden opteert het bestuur voor een inrichtingsstudie, die in overleg met de vergunningverlenende overheid tot stand komt. Elders in de gemeente is het bestuur ofwel zelf opdrachtgever (bv. [REDACTED]) ofwel zelf nauw betrokken bij de opmaak (cfr. [REDACTED]). Deze inrichtingsstudies houden in de eerste plaats rekening met de karakteristieken van de plaats zelf, met relaties die te worden gelegd (met open gebieden, het centrum, de aanwezigheid van de waterloop, ...), met mobiliteit en ontsluiting... Het voorliggend ontwerp “voorziet in een logische verderzetting van de bestaande verkaveling”. Met andere woorden: klassiek stratenpatroon met gekoppelde bebouwing, een gedeelte bestemd voor sociale huisvesting in een hoek weggestoken, een restperceel in te richten als waterbuffer...

Wat betreft het luik mobiliteit wordt het advies van de mobiliteitsambtenaar integraal bijgetreden. De voorziene aansluiting op de [REDACTED], in de onmiddellijke nabijheid van enerzijds de bestaande aansluiting [REDACTED] en anderszijds het kruispunt [REDACTED] geeft aanleiding tot conflictsituaties. Ook het ontwerp van de wegenis mist oog voor kwaliteit (breedtes van straten niet op mekaar afgestemd, groenelementen die met mekaar botsen)... waardoor de algemene ordening van het gebied weinig fraai en doordacht gebeurt.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 5 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 21 december 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] ook de wijziging van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen voor het wijzigen van het wegtracé van verkaveling 006/194 (2).

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 23 maart 2010, beslist de verwerende partij op 25 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Bij de opmaak van dit deelplan nr. 14 van het RUP werd rekening gehouden met de ligging van het gebied nabij de [REDACTED]. Om die reden werd een deel van het oorspronkelijke woonuitbreidingsgebied omgevormd naar ‘Randstedelijk groengebied [REDACTED]’. De vergunde verkavelingen blijven hun statuut behouden en werden niet geschrapt. Een beperkt stuk werd omgevormd naar ‘Reservegebied voor stedelijk wonen’.

Als men een zone in het deelgebied ‘reservegebied voor stedelijk wonen’ wil aansnijden is volgens de stedenbouwkundige voorschriften een inrichtingsstudie noodzakelijk. De voorwaarden waaraan een dergelijke inrichtingsstudie moet voldoen, tonen aan dat er voldoende overleg dient gepleegd te worden met de betreffende gemeente. Op die manier kan men correcte cijfergegevens inwinnen, waarop de studie zich kan baseren om een gefundeerde woonnoodzaak aan te tonen.

Bij de voorliggende inrichtingsstudie beschikte men echter niet over alle nodige gegevens. Dist wordt ook toegegeven in de studie zelf.

Om die reden kan worden aangesloten met het standpunt van de gemeente dat een inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt in overleg met de vergunningverlenende overheid. Dit staat los van het feit dat de gronden geschikt zijn om verkaveld te worden. De verkaveling is aanvaardbaar.

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestelijk RUP.

In bijkomende orde dient te worden opgemerkt dat de aansluiting op de bestaande wegenis Molenvloed momenteel niet kan gegarandeerd worden. De gemeente heeft immers geen gemeenteraadsbeslissing genomen omtrent de gevraagde wijziging van het wegtracé binnen de verkaveling [REDACTED].

Het bezwaarschrift over de wateroverlast wordt niet weerhouden. Slechts de buitenste noordelijke rand van de verkaveling ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De provinciale dienst waterbeleid heeft over de verkaveling voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Het bezwaarschrift over de ontsluiting wordt niet weerhouden. Het gebied komt in aanmerking om ontwikkeld te worden.

Het landbouwbedrijf zal gevrijwaard blijven. Het wordt immers uitgesloten uit de verkaveling.

Het bezwaarschrift omtrent de erfdienstbaarheid is een burgerrechterlijke aangelegenheid. De vraag om de wegenis door te trekken tot de perceelsgrenzen 9C-9D wordt niet weerhouden. Dit behoort niet tot de gevraagde verkaveling.

Het bezwaarschrift omtrent de mogelijke conflictsituaties wordt niet weerhouden. Het gebied kan worden ontwikkeld en is bestemd voor wonen.

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening wordt de suggestie meegegeven om een degelijke overgang te creëren naar het achterliggende groengebied.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel slechts voor een beperkt deel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De provinciale dienst Waterbeleid heeft voor de aanvraag voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Op 25 maart 2010 beslist de verwerende partij eveneens om de verkavelingsvergunning voor het wijzigen van het wegtracé van verkaveling 006/194 (2) te weigeren. De verzoekende partijen hebben hiertegen beroep ingesteld bij de Raad. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0548/A/3/0527.

IV. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN- BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJEN

1.

Uit het dossier blijkt dat het voorliggende beroep tijdig en regelmatig werd ingediend en dat er geen excepties worden opgeworpen. De verzoekende partijen zijn aanvragers van de vergunning die middels de bestreden beslissing in graad van administratief beroep werd geweigerd zodat zij in het licht van artikel 4.8.16, § 1, 1° VCRO, zoals dit destijds gold, minstens bij het inleiden van hun vordering getuigden van het rechtens vereiste belang bij hun vordering.

2.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een beroep, en meer specifiek wat betreft de actualiteit van het belang van de verzoekende partijen, raakt de openbare orde en hoort derhalve ambtshalve te worden gevoerd door de Raad.

De Raad stelt vast dat dat de verwerende partij voorliggende aanvraag tot het verkavelen van verschillende percelen in 30 loten enerzijds weigert omdat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en anderzijds omwille van de volgende reden:

“ ...

In bijkomende orde dient te worden opgemerkt dat de aansluiting op de bestaande wegenis Molenvloed momenteel niet kan gegarandeerd worden. De gemeente heeft immers geen gemeenteraadsbeslissing genomen omtrent de gevraagde wijziging van het wegtracé binnen de verkaveling [REDACTED].

...”

De verzoekende partijen betwisten niet dat de voorliggende verkavelingsaanvraag gepaard gaat met een aanvraag voor het wijzigen van het wegtracé waartegen beroep is aangetekend bij de Raad onder het rolnummer 2010/0548/A/3/0527 en dat de gemeenteraad nog geen beslissing inzake de wegenis heeft genomen.

Artikel 4.2.17, §2 VCRO luidt:

“ ...

Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.

...”

3.

Zonder uitspraak te doen over de regelmatigheid van de bestreden beslissing en gelet op artikel 4.2.17, §2 VCRO en het gebrek aan een gemeenteraadsbeslissing omtrent de wegenis, rijst op het eerste gezicht de vraag of de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, de verzoekende partijen een voordeel kan opleveren in zoverre de verwerende partij in voorkomend geval de aanvraag opnieuw dient te weigeren en niet bevoegd is om de gemeenteraad samen te roepen om een beslissing over de wegenis te nemen.

In zoverre de ontvankelijkheid van een beroep de openbare orde aanbelangt en er over de hiervoor ambtshalve gedane vaststellingen (nog) geen tegenspraak werd gevoerd, acht de Raad het aangewezen de debatten te heropenen teneinde de partijen toe te laten ter zake standpunt in te nemen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partijen worden gevraagd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, met een aanvullende nota de Raad en de verwerende partij in kennis te stellen van hun standpunt betreffende de in onderdeel IV van huidig arrest gedane vaststellingen en de invloed ervan op de actualiteit van hun belang bij de voorliggende vordering.
3. De verwerende partij wordt gevraagd om binnen een termijn van dertig dagen, vanaf de dag na deze van de betekening van de in sub 2 vermelde aanvullende nota van de verzoekende partijen, met een aan de Raad en aan de verzoekende partijen te betekenen aanvullende nota, desgewenst een repliek te formuleren.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER