

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0356 van 2 juli 2013
in de zaak 1112/0205/A/1/0172

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 september 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 16 mei 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 6 loten voor open bebouwing, met wegenis en het slopen van 2 gebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering is eerst toegewezen aan de tweede kamer, maar op 12 april 2013 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 mei 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karin DE ROO, die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Ruben MOONEN, die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 29 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 10 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 28 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth een aanvraag in voor “*een verkavelingsvergunning en het slopen van 2 gebouwen*”.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth heeft op 10 mei 2010 en 11 oktober 2010 twee eerdere gelijkaardige aanvragen geweigerd.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied.

De (delen van de) percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 januari tot en met 12 februari 2011, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Belgacom adviseert op 12 januari 2011.

TMVW, integraal waterbedrijf, adviseert voorwaardelijk gunstig op 25 januari 2011.

De brandweer van Gavere adviseert voorwaardelijk gunstig op 3 februari 2011.

De Dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert ongunstig op 10 februari 2011 en licht dit, op vraag van de verwerende partij, op 16 september 2011 toe.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth verleent als volgt op 16 mei 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

- *gelet dat de aangevraagde verkaveling geen hypotheek legt op de ontwikkeling van het achterliggend gebied. Er worden verschillende mogelijke ontsluitingen voorzien voor het achterliggende gebied met name, onder andere ter hoogte van de [REDACTED] ([REDACTED]) en ter hoogte van de [REDACTED].*

Hierdoor is geen ontsluiting meer nodig ter hoogte van de percelen waar nu een verkavelingsaanvraag voor ingediend wordt;

- *gelet dat de bebouwing van de loten 1 en 6 zich bevindt op een afstand van 6 m ten opzichte van de voorliggende percelen. Doordat de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot maximum 3,50 m kan deze afstand toegelaten worden in plaats van de gangbare norm van 10,00 m. Er worden garages voorzien in de bouwzone en 1 extra parkeer gelegenheid is mogelijk in de voortuinstrook. Hierdoor wordt een parkeerprobleem vermeden;*
- *gelet dat in functie van het niet voldoen aan het Grond- en Pandendecreet niet kan afgegaan worden op vermoedens maar op het ingediende dossier. Hier is sprake van een verkavelingsaanvraag van 4.495 m². De grond van 1.400 m², aansluitend op de aanvraag, kan niet in aanmerking komen voor ontwikkeling.*

Indien men deze grond toch zou bijverkopen kan deze enkel dienen als tuin. Hier mogen en kunnen geen constructies geplaatst worden;

...

De verkavelingsaanvraag voor 6 loten voor open bebouwing met wegenis en het slopen van 2 gebouwen geeft geen aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan stedenbouwkundig worden aanvaard mits volgende voorwaarden:

- ***De stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld en aangepast met toegevoegde voorschriften:***
 - *Artikel 2: Voortuinzone:*
 - *Toegelaten verhardingen zijn de strikt noodzakelijk toegangen en opritten naar het gebouw en minimum één extra parkeerplaats. De verhardingen worden uitgevoerd in grijze betonklinkers in plaats van de verhardingen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.*
 - ***Er mag geen omheining geplaatst worden in de***

voortuinstrook.

○ Artikel 3: Bouwzone:

- ***Bij hellende daken is de kroonlijsthoogte ten opzichte van de vloerpas van het gelijkvloers minimum 2,80 m en maximum 3,50 m. Bij platte daken is de dakrandhoogte max. 6,40 m in plaats van de kroonlijst- of dakrandhoogte ten opzichte van de vloerpas van het gelijkvloers is minimum 2,80 m en maximum 6,20 m.***

- ***Bij hellende daken is de dakhelling max. 35° in plaats van 50°.***

De nokhoogte is maximum 7,50 m in plaats van 10,00 m.

○ Artikel 4: Tuinzone:

- ***Bijgebouwen in de achtertuintrook kunnen worden opgericht op minimum 2,00 in plaats van 1,00 m van de laterale en achterste perceelsgrens;***

...

- ***de uitgebrachte externe adviezen (in bijlage) van de brandweer Gavere, TMVW, Belgacom, Telenet, en dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen zijn stipt te volgen;***
- ***de hierboven vermelde voorwaarden van de gemeenteraad van 4 april 2011 moeten stipt gevolgd worden;***
- ***de grond van 1.400 m², aansluitend op de aanvraag, kan niet in aanmerking komen voor ontwikkeling. Indien met deze grond toch zou bijverkopen kan deze enkel dienen als tuin. Hier mogen en kunnen geen constructies geplaatst worden;***
- ***de aanleg van alle nutsleidingen is ten laste van de verkavelaars;***
- ***alle kosten voor de aanleg of aanpassing van de nutsleidingen of de eventuele verplaatsing van de openbare verlichtingspalen zijn ten laste van de verkavelaars;***

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 7 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tekent tegen deze beslissing eveneens beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 september 2011 als volgt dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

De aanvraag dient evenwel getoetst te worden aan de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In hoofdstuk 2, afdeling 2, van dit decreet worden de normen per bouw- of verkavelingsproject bepaald. Artikel 4.1.8. geeft aan voor welke verkaveling- en

bouwprojecten een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dient te worden. Zo ook voor verkavelingen vermeld onder art. 4.1.8., 4°,

" verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan."

Het deel van het perceel nr. ■■■■ dat opgenomen is binnen het BPA De Biesten is voorzien voor sociale woningbouw. In het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Nazareth wordt het zuidelijk deel van het BPA De Biesten bevroren maar niet geschrapt. Potentieel kan het deel van het perceel nr. ■■■■ dat gelegen in binnen het BPA nog aangesneden worden om ontwikkeld te worden als bouwgrond.

Hoewel de verkaveling thans minder dan 10 loten kent en de oppervlakte ervan minder dan een halve hectare bedraagt, blijft nog steeds het gegeven dat het aan de verkaveling aanliggend deel van perceel nr. ■■■■ mee in beschouwing moet genomen worden waardoor de totaliteit van de te ontwikkelen grond groter is dan een halve hectare.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt gevolgd in zijn stelling dat de verkaveling niet voldoet aan de verplichtingen die in casu voortvloeien uit het decreet Grond- en Pandenbeleid.

Het voormeld art. 4.1.8., 4°, waarin de normen per bouw- of verkavelingsproject worden bepaald, is voor onderhavige aanvraag van toepassing en een sociaal woonaanbod dient dan ook verwezenlijkt te worden. In huidige aanvraag heeft de verkavelaar niet voorzien in de uitvoering van een sociaal woonaanbod, zodat de aanvraag in toepassing van artikel 4.3.1, § 1, 3° van de codex dient geweigerd te worden.
...

Na de hoorzitting van 23 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 29 september 2011 als volgt het beroep niet in te willigen en volgens ingediend plan onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen:

"...

De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Artikel 4.3.1, § 1, 3° van de codex bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Volgens de dossiergegevens heeft de verkaveling een oppervlakte van ± 4.495 m². Het grootste deel van de verkaveling ligt op perceel nr. ■■■■ en een heel klein oppervlaktedeel, 288 m², ligt op het perceel nr. ■■■■ (huiskavel).

De verkaveling reikt met de westelijke zijde tot de grens met het BPA De Biesten. De voorgestelde verkaveling beslaat dus niet de volledige perceelsoppervlakte van perceel nr. ■■■ dat een totale oppervlakte van 6.668 m² kent.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In hoofdstuk 2, afdeling 2, van dit decreet worden de normen per bouw- of verkavelingsproject bepaald. Artikel 4.1.8. geeft aan voor welke verkaveling- en bouwprojecten een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dient te worden. Zo ook voor verkavelingen vermeld onder art. 4.1.8., 4°,

" verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan."

Het deel van het perceel nr. ■■■ dat opgenomen is binnen het BPA De Biesten is voorzien voor sociale woningbouw. In het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Nazareth wordt het zuidelijk deel van het BPA De Biesten bevroren maar niet geschrapt.

Bijgevolg is het resterende perceelsdeel op vandaag niet ontwikkelbaar en mag het buiten beschouwing gelaten worden bij het bepalen van de beschikbare oppervlakte.

De verkaveling valt bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van het grond en pandendecreet aangezien ze minder dan 10 loten kent en de oppervlakte ervan minder dan een halve hectare bedraagt.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt niet gevolgd in zijn stelling dat de verkaveling niet voldoet aan de verplichtingen die voortvloeien uit het decreet Grond- en Pandenbeleid.

De goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voorziet in een creatieve invulling van dit restperceel, op een manier dat de nieuwe loten de belevingswaarde van de aanpalende gronden niet onnodig aantasten.

Mits het opleggen van een beperking in de kroonlijsthoogte, kan gesteld worden dat de voorziene afstand van de woningen tot de voorliggende percelen, voldoende is en de privacy van de omwonenden niet zal verstoren.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de ingestelde beroepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

De verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de volgende voorwaarden:

- Voor het berekenen van de buffercapaciteit en beperkte lozingsdebieten moet rekening worden gehouden met de volgende cijfers: buffervolume: 260 m³/ha en ledigingsdebiet: 20l/sec x ha verharde oppervlakte.

- Het regenwater moet, na buffering met een beperkt lozingsdebiet, rechtstreeks aangesloten worden op waterloop S.221. Enkel het afvalwater mag afgevoerd worden naar het gemengd rioleringsstelsel in de [REDACTED].

- Voor de geplande werken aan de waterloop, nl. de lozingsconstructie, is een aparte machtiging van de deputatie noodzakelijk. In deze aanvraag tot machtiging dienen de knijpconstructie en de lozingsconstructie volledig uitgewerkt te worden.

- De 5m-strook (gemeten vanaf de kruin) langs de waterloop is een erfdienstbaarheidszone en moet te allen tijde toegankelijk zijn voor onderhoudswerken aan de waterloop. Deze 5m-erfdienstbaarheidsstrook dient volledig bouwvrij te blijven.

- Om in de toekomst het onderhoud van deze waterloop te garanderen, is het aangewezen om minstens de 5m-erfdienstbaarheidszone uit de woonkavels te halen en in te richten als groene ruimte (grasstrook).

- De 5m-strook langs de waterloop mag niet worden opgehoogd.

- Ondergrondse constructies in de 5m-zone zijn enkel in uitzonderlijke gevallen toelaatbaar indien deze constructies overrijdbaar zijn met materieel tot 30 ton. Schade aan bovengrondse verhardingen of infrastructuur als gevolg van het normale gebruik van de erfdienstbaarheidszone van 5m voor werken aan de waterloop kan in dat geval ten laste van de eigenaar van de constructies worden gelegd.

- Afsluitingen en bomen langs de waterloop moeten minstens op 0,75 m van de kruin geplaatst worden. Afsluitingen moeten geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m van de kruin van de waterloop en mogen een hoogte van maximum 1,5 m niet overschrijden.

In de 5m-erfdienstbaarheidszone is enkel 1 rij bomen toegelaten op de kruin waarbij de bomen op een tussenafstand staan van minstens 10 m. Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de werkstrook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften worden aangevuld en aangepast met toegevoegde voorschriften:

* Artikel 2: Voortuinzone:

- Toegelaten verhardingen zijn de strikt noodzakelijk toegangen en opritten naar het gebouw en minimum één extra parkeerplaats. De verhardingen worden uitgevoerd in grijze betonklinkers in plaats van: De verhardingen worden zoveel mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

- Er mag geen omheining geplaatst worden in de voortuinstrook.

** Artikel 3: Bouwzone:*

- Bij hellende daken is de kroonlijsthoogte ten opzichte van de vloerpas van het gelijkvloers minimum 2,80 m en maximum 3,50 m. Bij platte daken is de dakrandhoogte max. 6,40 m in plaats van de kroonlijst- of dakrandhoogte ten opzichte van de vloerpas van het gelijkvloers is minimum 2,80 m en maximum 6,20 m.

- Bij hellende daken is de dakhelling max. 35° in plaats van 50°. De nokhoogte is maximum 7,50 m in plaats van 10,00 m.

** Artikel 4: Tuinzone:*

*- Bijgebouwen in de achtertuinstrook kunnen worden opgericht op minimum 2,00 in plaats van 1,00 m van de laterale en achterste perceelsgrens;
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 4 oktober 2011 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld met een aangetekende brief van 15 november 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen omdat de bestreden verkavelingsvergunning een latere ontwikkeling van hun aanpalende eigendom hypothekeert door de toegangsmogelijkheden ervan te beperken.

Volgens de verzoekende partijen kadert de bestreden beslissing niet in een globale visie op de ontwikkeling van het volledig gebied en kunnen de door de bestreden beslissing vergunde zes - aan hun eigendom palende - tuinen inkijk veroorzaken bij de latere ontwikkeling van hun eigendom.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

De tussenkomende partij verwijst daarvoor naar een in 2008 verleende verkavelingsvergunning en stelt dat er voor de percelen, waarvan zij voordien eigenaar was, evenmin enig recht of enige mogelijkheid was tot ontsluiting van het terrein van de verzoekende partijen, zodat de bestreden beslissing daaraan niets wijzigt.

Volgens de tussenkomende partij beschikt het achterliggend terrein van de verzoekende partijen over eigen ontsluitingsmogelijkheden.

Tenslotte betwist de tussenkomenende partij het door de verzoekende partijen aangevoerde nadeel met betrekking tot de inkijk.

Volgens de tussenkomenende partij zijn de loten 1 tot en met 5 van de door de bestreden beslissing vergunde verkaveling gescheiden van de eigendom van de verzoekende partijen door een restperceel dat niet ontwikkeld kan worden, terwijl lot 6 nog verder verwijderd ligt van het terrein van de verzoekende partijen, zodat er geen sprake kan zijn van inkijk.

Beoordeling door de Raad

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij, als eigenaar van het naburig perceel, hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, onder meer de beperking van de ontsluitingsmogelijkheden van hun terrein.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De Raad aanvaardt de exceptie dan ook niet.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen als volgt de schendingen in van de artikelen 4.1.8, 4.1.16, §1, 4.2.1 en 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, de artikelen 2.1.2, § 7, 4.2.15, §1, 4.2.20, §1, vierde lid en 4.3.1 §1, 3° VCRO:

“Artikel 4.1.8, eerste lid, 4° van het grond- en pandendecreet legt een sociale last op in de ‘restcategorie’ van projecten die afzonderlijk genomen niet voldoende groot zijn om een sociale last te dragen, maar die aansluiten bij te ontwikkelen gronden van dezelfde verkavelaar of bouwheer en die minstens een halve hectare beslaan.

De decreetgever wenst met deze categorie te vermijden dat grote percelen door een ontwikkelaar bewust in stukken worden gedeeld om aan de verplichtingen van de sociale last te ontsnappen. ...

In het voorliggend dossier is het overduidelijk dat de ‘restgrond’ van 1400m² in handen is van de verkavelaar, daar is zelfs geen enkele betwisting over.

De deputatie geeft in het bestreden besluit een heel eigen interpretatie aan het begrip ‘te ontwikkelen gronden’ in artikel 4.1.8, eerste lid, 4° van het grond- en pandendecreet. Het gaat om een grond gelegen in woongebied volgens het gewestplan en in een zone voor

sociale woningbouw volgens het BPA De Biesten. Er kan dus bezwaarlijk worden beweerd dat dit een grond is die niet in aanmerking komt voor ontwikkeling. Op basis van de huidige stedenbouwkundige voorschriften is dit een te ontwikkelen grond. De deputatie baseert zich echter op het ruimtelijk structuurplan van Nazareth dat bepaalt dat het zuidelijk deel van het BPA bevroren wordt maar niet geschrapt, om te concluderen dat het geen 'te ontwikkelen grond' is.

Nochtans mag een ruimtelijk structuurplan niet dienen als beoordelingsgrond voor een vergunningsaanvraag (art. 2.1.2, §7 VCRO). ...

Artikel 4.2.20, §1, vierde lid VCRO bepaalt dat Indien voldaan is aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.16, respectievelijk artikel 4.2.5, van het grond- en pandendecreet, het vergunningverlenende bestuursorgaan van rechtswege een last aan de vergunning dient te verbinden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, respectievelijk een bescheiden woonaanbod.

Artikel 4.3.1 §1, 3° VCRO bepaalt dat een aanvraag moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het grond- en pandendecreet.

Het college van burgemeester en schepenen van Nazareth en de deputatie waren dus verplicht om de aanvraag te weigeren."

2.

De verwerende partij verwijst naar het onderdeel over 'de juridische aspecten' in de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomen partij antwoordt dat de verzoekende partijen uit het oog verliezen dat de bestreden beslissing de voorwaarde oplegt dat het restperceel niet kan ontwikkeld worden.

Volgens de tussenkomen partij kan er slechts één deel van haar eigendom ontwikkeld worden en is het restperceel niet bedoeld om ontwikkeld te worden, zodat de eigendom waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een oppervlakte heeft van minder dan 5000 m³.

De tussenkomen partij stelt dat het middel ongegrond is wanneer het stelt dat het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid omzeild wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag heeft betrekking op een verkavelingsproject voor 6 loten voor open bebouwing op de percelen ■■■ en ■■■, met dien verstande dat het deel van perceel ■■■ dat gelegen is in het bijzonder plan van aanleg 'De Biesten', uit de verkaveling gesloten wordt.

Het wordt niet betwist dat de in de verkaveling gelegen loten en het deel van het perceel ■■■ dat niet in de verkaveling gelegen is, samen een oppervlakte van meer dan een halve hectare hebben.

De percelen ■■■ en ■■■ zijn volledig eigendom van de erfgenamen ■■■.

2.

Artikel 4.1.8 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 bepaalt:

“De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan:

1° ten minste twintig en ten hoogste veertig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;

2° ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.1.9, afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of een percentage sociaal woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.”

Artikel 4.1.8, eerste lid, 4° van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bepaalt dat de bepalingen van onderafdeling I ‘gewestelijke en gemeentelijke normen’ van toepassing zijn op verkavelingen waarvoor een verkavelingsvergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare hebben.

De gronden waarop de verkaveling betrekking heeft en de grond die uit de verkaveling wordt gesloten hebben samen een oppervlakte van meer dan een halve hectare.

Het deel van het perceel ■■■ dat uit de verkaveling gesloten wordt heeft dezelfde eigenaar (de erfgenamen ■■■■■) als de door de vergunde verkaveling gecreëerde loten.

Het niet in de verkaveling opgenomen restperceel ■■■ is gelegen naast de verkaveling, in een zone voor sociale woningbouw in het BPA De Biesten.

De tussenkomende partij en de verwerende partij betwisten dat de ‘aansluitende grond’ (het niet in de verkaveling opgenomen restperceel ■■■) een te ontwikkelen grond is, zodat niet alle voorwaarden voor de toepassing van artikel 4.1.8, eerste lid, 4° van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid vervuld zijn.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing:

“Het deel van het perceel nr. ■■■ dat opgenomen is binnen het BPA De Biesten is voorzien voor sociale woningbouw. In het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Nazareth wordt het zuidelijk deel van het BPA De Biesten bevroren maar niet geschrapt.

Bijgevolg is het resterende perceelsdeel op vandaag niet ontwikkelbaar en mag het buiten beschouwing gelaten worden bij het bepalen van de beschikbare oppervlakte.

De verkaveling valt bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van het grond en pandendecreet aangezien ze minder dan 10 loten kent en de oppervlakte ervan minder dan een halve hectare bedraagt.”

De verwerende partij stelt dat het van de verkaveling uitgesloten deel van het perceel ■■■ niet ontwikkelbaar is omdat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dit deel “bevroren” heeft.

Dat een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een deel van een BPA “beviest” doet echter geen afbreuk aan de bestemming van deze gronden, zodat dit “bevroren” deel van het perceel nog steeds gelegen is in een zone voor sociale woningbouw en bijgevolg ontwikkelbaar is.

De in de bestreden beslissing vermelde stelling dat dit restperceel ■■■ niet ontwikkelbaar is, strookt niet met de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde dat deze grond niet in aanmerking kan komen voor ontwikkeling, maar alleen als tuin kan bestemd worden, wanneer men deze grond later zou verkopen.

De in de bestreden beslissing vermelde stelling dat de grond niet ontwikkelbaar is, maar toch verkocht kan worden als tuin van de door de bestreden verkavelingsvergunning gecreëerde loten is tegenstrijdig, omdat de verwerende partij impliciet stelt dat het restperceel ■■■ toch opgedeeld en verkocht kan worden.

Bovendien kan een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormen voor een vergunningsaanvraag.

De overweging van de verwerende partij dat “het resterende perceelsdeel op vandaag niet ontwikkelbaar (is) en (..) het buiten beschouwing (mag) gelaten worden bij het bepalen van de beschikbare oppervlakte” is dan ook strijdig met artikel 2.1.2, §7 VCRO en dus onwettig.

De verwerende partij kan dan ook niet wettig beslissen dat het decreet betreffende het grond- en pandendecreet niet van toepassing is op de door de tussenkomende partij aangevraagde verkaveling.

Wanneer een aanvraag niet voldoet aan de verplichtingen van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid moet het vergunningverlenend bestuursorgaan, conform artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO, een vergunning weigeren.

Dit geldt des te meer nu het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth een eerdere aanvraag al twee keer geweigerd heeft, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief adviseert en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar administratief beroep instelt omdat de verkavelaar niets voorziet met betrekking tot de uitvoering van een sociaal woonaanbod, terwijl de in artikel 4.1.8, eerste lid, 4° van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid vermelde voorwaarden vervuld zijn.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet, omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

De Raad legt, krachtens artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en niet ten laste van het Vlaams Gewest, zoals de verwerende partij vraagt, omdat dit geen procespartij is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2011, waarbij aan de tussenkomen de partij een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 6 loten voor open bebouwing, met wegenis en het slopen van 2 gebouwen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS