

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2013/0055 van 12 februari 2013
in de zaak 2010/0137/A/1/0122

In zake: de bvba [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Mario LEYSENS
kantoor houdende te 3520 Zonhoven, Dorpsstraat 29-3

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 januari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 12 november 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED], hierna de aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken van 13 mei 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de aanvrager een vergunning geweigerd voor het verkavelen in 22 loten.

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 partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mario LEYSENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

Op 28 april 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken een aanvraag in voor het verkavelen van percelen in 22 loten.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt - Genk', deels gelegen in woongebied: de loten 14 en 15 zijn deels gelegen in agrarisch gebied.

De percelen 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.

De aanvraag voorziet voor de loten 1, 2, 3, 6 tot en met 13 en 16 tot en met 22 eengezinswoningen in open bebouwing en op de loten 4, 5, 14 en 15 eengezinswoningen in geschakelde bebouwing.

De GECORO adviseert voorwaardelijk gunstig over dit dossier op 8 oktober 2002.

De gemeenteraad van de gemeente Alken keurt op 29 november 2002 de aanleg van de riolering en het wegtracé goed.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 mei tot en met 17 juni 2003, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken preadviseert gunstig op 17 december 2003.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 2 maart 2004:

“ ...

VOORWAARDELIJK GUNSTIG:

Voor de loten 1 tot en met 22, mits de voorschriften vermeld in bijlage gevolg worden.

De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, zijn niet van toepassing.

Voorwaarden

1. de zone ingetekend als “openbaar groen” dient effectief ingericht als groene ruimte met gras en minimum 5 streekeigen hoogstambomen aan de straatzijde. Ten opzichte van het naastliggende perceel links (perceel nr. 297/c) dient een groene buffer aangelegd met inheemse heesters. Deze groene buffer zal een hoogte van ± 2m en een breedte van minimum 3m hebben.
2. De vervreemding van de kavels kan slechts gebeuren nadat de wegeniswerken en de overige werken op het openbaar domein zijn uitgevoerd of de nodige financiële waarborgen hiervoor zijn gestort. **Dit houdt in dat zolang niet voldaan is aan de opschortende voorwaarde inzake de wegeniswerken, waarvan de naleving rust op de verkavelaar, er niet kan worden overgegaan tot de verkoop van de loten** in de zin van artikel 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken verleent op 10 maart 2004 als volgt een verkavelingsvergunning aan de aanvrager:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen gaf reeds gemotiveerd gunstig advies over deze aanvraag d.d. 17.12.2003. Dit advies blijft behouden en wordt vervolgens overgenomen: ‘De betrokken percelen liggen in woongebied volgens het gewestplan Hasselt - Genk d.d. 03.04.1979, niet in BPA. De verkaveling omvat 18 loten open bebouwing en 4 loten halfopen bebouwing. Langs de [REDACTED] is een speelplein voorzien van 29,20m bij 30m. De bestaande pijpenkop in de [REDACTED] zal verdwijnen. Aan het einde van de [REDACTED] wordt een nieuwe weg in T-vorm aangelegd ter ontsluiting van de binnengelegen percelen. Er is een fiets- en voetgangersweg voorzien tussen deze nieuw aan te leggen weg en de [REDACTED].

Dit zorgt voor een goede ontsluiting voor de zwakke weggebruiker en bevordert de toegankelijkheid van dit gebied.

Het volledige project sluit nauw aan bij het centrum van de gemeente zodat de realisatie van deze verkaveling kan aanvaard worden.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening heeft over dit dossier advies uitgebracht op 8 oktober 2002 (...). Dit advies handelt over het speelplein (aanbrengen van groenvoorziening), de aanleg van fiets- en voetverbindingen, de aan te leggen bufferzone, het gebruik van kleinschalige waterdoorlatende materialen.

Om een overgang te maken tussen het bebouwde gebied naar het naastliggend agrarisch (open) gebied, is het aangewezen om een bufferzone aan te leggen, zoals voorzien in het advies van de Gecoro. Deze bufferzone zal tevens een bescherming bieden aan de voorliggende eigendommen tegen de mogelijke pesticiden die gebruikt worden bij de exploitatie van het naastliggend agrarisch gebied.’

Verkavelingsvergunning kan afgeleverd worden overeenkomstig het voorwaardelijk gunstig advies van ROHM d.d. 02.03.2004.

BESLUIT: verkavelingsvergunning af te leveren voor de loten 1 tot en met 22, mits de voorschriften vermeld in bijlage gevolgd worden.

De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, zijn niet van toepassing.

Voorwaarden

1. De zone ingetekend als 'openbaar groen' dient effectief ingericht als groene ruimte met gras en met minimum 5 streekeigen hoogstambomen aan de straatzijde. Ten opzichte van het naastliggende perceel links (perceel nr. 297/c) dient een groene buffer aangelegd met inheemse heesters. Deze groene buffer zal een hoogte van ± 2 m en een breedte van minimum 3m hebben.

2. De vervreemding van de kavels kan slechts gebeuren nadat de wegeniswerken en de overige werken op het openbaar domein zijn uitgevoerd of de nodige financiële waarborgen hiervoor zijn gestort. Dit houdt in dat zolang niet voldaan is aan de opschortende voorwaarden inzake de wegeniswerken, waarvan de naleving rust op de verkavelaar, er niet kan worden overgegaan tot de verkoop van de loten in de zin van artikel 101 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening".

...

De heer [REDACTED] tekent tegen deze beslissing op 6 mei 2004 beroep aan bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, die de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing verwerpt met het arrest van 12 oktober 2004 met nummer 135.912, maar de beslissing vernietigt met het arrest van 8 september 2008 met nummer 186.097, omdat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken de aanvraag alleen getoetst heeft aan de bestemming 'woongebied', terwijl de loten 14 en 15 gelegen zijn in agrarisch gebied.

Na herbeoordeling van de aanvraag weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alken op 13 mei 2009 als volgt een verkavelingsvergunning aan de aanvrager:

" ...

De voorschriften van het gewestplan Hasselt - Genk, goedgekeurd op 03.04.1979, bepalen dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het ingediende verkavelingsplan voorziet een gedeelte van de loten 14 en 15 in agrarisch gebied. De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming van het agrarisch gebied.

..."

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 23 juni 2009 beroep aan bij de verwerende partij. De dienst Ruimtelijke Ordening - Vergunningen van de verwerende partij adviseert in een verslag van 31 juli 2009 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren.

De provinciale dienst Infrastructuur – Waterlopen en Domeinen adviseert ongunstig op 6 oktober 2009.

De verwerende partij beslist op 12 november 2009 als volgt het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

Overwegende dat volgens het gewestplan de percelen gesitueerd zijn in een woongebied en agrarisch gebied. dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied; dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven;

dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan de speciale reglementen van openbaarmaking, bepaald bij besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000; dat er één bezwaarschrift werd ingediend door een aanpalende eigenaar; dat het bezwaar wijst op toenemende verkeershinder, mogelijke privacyhinder en mogelijke overlast van het 'speelplein' (groenplein); dat het college van burgemeester en schepenen het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond verklaard heeft omdat het ontwerp geen ongemak buiten de normale proporties teweeg brengt voor de aangelanden wat betreft privacy en dat het pleintje als groene ontmoetingsplek voor de buurtbewoners ingericht zal worden en zal ingelijfd worden bij het openbaar domein.

Overwegende dat voorliggende verkavelingsaanvraag vanuit ruimtelijk en juridisch oogpunt niet aanvaardbaar is; dat op plan de grens aangeduid is tussen de woonzone en het agrarisch gebied; dat het gedeelte van de loten 14 en 15 dat gelegen is in agrarisch gebied uit de verkaveling te sluiten is gezien de strijdigheid met de bestemming van het agrarisch gebied;

Overwegende dat de watertoets had moeten uitgevoerd worden; dat sinds 24 november 2003 namelijk de watertoets in voege is getreden; dat de watertoets verplicht is; dat bij elke beslissing over een plan, programma of vergunning de bevoegde overheid moet nagaan of er schade kan ontstaan aan het watersysteem; dat zij ingrepen met een schadelijk effect mogen weigeren of, indien de schade beperkt kan worden, ze

compenserende maatregelen moeten opleggen;

dat het project niet gesitueerd is binnen een overstromingsgevoelig gebied maar de totale toename van horizontale dakoppervlakte van de geplande constructies en de andere verhardingen binnen het project meer dan 1000 m² zal bedragen en er voorzien is in de aanleg van wegenis;

dat in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater aangegeven wordt dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha; dat vanaf een oppervlakte van meer dan 1000 m² het effect significant is en het niet meer eenduidig gemilderd kan worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening (cfr. Richtlijnen in verband met het aanleggen van verhardingen); dat bijkomende maatregelen zich hier dus opdringen; meer specifiek moet de open buffering van de aangesloten verharde oppervlakte (wegenis + kavels a rato van 200 m² per kavel open bebouwing) 200 m²/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebiet van 20 l/s ha verharde oppervlakte;

dat dit kan gerealiseerd worden in de vorm van een gracht tussen de huizenrijen of een centraal (collectief) bufferbekken; dat deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen; dat er moet uitgegaan worden van het principe dat langs elke weg een gracht aangelegd wordt voor de gescheiden afvoer van hemelwater; dat voor de wegenis de zate moet worden verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden;

Overwegende dat deze bijkomende maatregelen een planaanpassing inhouden die consequenties heeft inzake de riolering en de wegenaanleg; dat het wegenisdossier is aan te passen en terug ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften zoals vermeld op het verkavelingsplan PLN0925/02B niet aanvaardbaar zijn omdat ze onvoldoende gespecificeerd zijn (kroonlijsthoogte, ...); dat de voorschriften 7003V03-0003V02 gevoegd bij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ruimtelijk wel aanvaardbaar zijn mits de maximum bouwdiepte op het gelijkvloers beperkt blijft; dat de voorschriften een maximum bouwdiepte bepalen op het gelijkvloers van 17 meter; dat een dergelijke bouwdiepte niet in verhouding staat tot de diepte van de kavels zeker voor wat betreft de kavels 4, 5, 14 en 15; dat een max. bouwdiepte van 15 meter zoals op plan aangeduid is aan te houden;

Overwegende dat het plan 'ontwerp groenzone' geen deel uitmaakt van de verkavelingsaanvraag gezien de ligging van deze zone in het agrarisch gebied; dat het plan voorziet in een aanplanting van 23 hoogstamfruitbomen en een haag langsheen de kavels 13, 14, 15, 16 en 17 en dit over een diepte van 15 meter in het agrarisch gebied;

dat de groenzone voorzien is om de bewoners van de verkaveling een bescherming te bieden tegen de mogelijke pesticiden die gebruikt worden bij de exploitatie van het agrarisch gebied; dat deze aanplanting wel via een stedenbouwkundige vergunning gevraagd kan worden; dat aangezien de effectieve uitvoering van deze zone niet gegarandeerd is, het beter is om voor de kavels 13, 14, 15, 16 en 17 een hoge haag of houtwal als tuinafsluiting te bepalen;

Overwegende dat de deputatie in zitting van 13 augustus 2009 beslist heeft om advies te vragen aan de provinciale dienst Waterlopen gezien er geen watertoets is gebeurd; dat het advies van de provinciale dienst waterlopen van 6 oktober 2009 ongunstig is omdat er geen buffering via een open wateropvangsystemen is voorzien; dat overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening een vergunning wordt geweigerd in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd;

Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en de hoedanigheid van de verzoekende partij

1.

Alhoewel de verwerende partij de tijdigheid van het beroep niet betwist, onderzoekt de Raad dit ambtshalve.

De verzoekende partij is een derde belanghebbende, aan wie de verwerende partij de bestreden beslissing niet moet betekenen.

De beroepstermijn (van dertig dagen ten tijde van de bestreden beslissing) van de verzoekende partij begint, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b) VCRO, dan ook pas te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

Noch uit het administratief dossier, noch uit de door de verzoekende partij neergelegde stavingstukken kan de Raad afleiden of en wanneer de bestreden beslissing werd aangeplakt.

Uit het administratief dossier blijkt alleen dat de verwerende partij de bestreden beslissing op 20 november 2009 aan de aanvrager betekend heeft.

De Raad heropent de debatten om de verzoekende partij toe te laten het attest van aanplakking, waarvan het gemeentebestuur, krachtens artikel 4.7.23, §4, 3° lid VCRO op eenvoudig verzoek een gewaarmerkt afschrift aflevert aan elke belanghebbende, aan de Raad te bezorgen.

2.

Omdat de hoedanigheid van een verzoekende partij een ontvankelijkheidsvereiste is, onderzoekt de Raad eveneens ambtshalve of de verzoekende partij (als rechtspersoon) over de hoedanigheid beschikt om bij de Raad beroep in te stellen, door correct en tijdig te hebben beslist om in rechte te treden.

De Raad heropent de debatten om de verzoekende partij toe te laten haar actueel geldende statuten, de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, aan de Raad te bezorgen.

3.

De Raad heropent de debatten niet alleen om voormelde documenten, die een determinerende invloed kunnen hebben op de verdere behandeling van het beroep, te bekomen, maar ook om de inhoud ervan aan tegenspraak te onderwerpen.

De procespartijen kunnen dan ook in een aanvullende nota een standpunt innemen over de aan de Raad bezorgde documenten en de gevolgen ervan voor de ontvankelijkheid van het beroep.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad vraagt de verzoekende partij, binnen een termijn van 45 dagen vanaf de betekening van dit arrest, het attest van aanplakking, haar actueel geldende statuten, de akte van aanstelling van haar organen en haar beslissing om in rechte te treden aan de Raad te bezorgen, eventueel samen met een aanvullende nota met betrekking tot gevolgen van de inhoud van al deze documenten voor de ontvankelijkheid van het beroep.
3. De verwerende partij kan binnen een termijn van 45 dagen vanaf de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in de sub 2 vermelde documenten en de eventuele aanvullende nota van de verzoekende partij, eveneens met een aanvullende nota een standpunt innemen over de gevolgen van de inhoud van al deze documenten voor de ontvankelijkheid van het beroep.
4. De uitspraak over de kosten van het beroep wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

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

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS