

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0450 van 5 november 2012
in de zaak 1112/0059/A/1/0039

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 15 maart 2011 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een vergunning verleend voor het verkavelen van 22 percelen voor eengezinswoningen.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij beschikking van 28 februari 2012 wordt de behandeling van de zaak, die eerst werd toegewezen aan de derde kamer, toegewezen aan de eerste kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 maart 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Kristof HECTORS, die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij werpt op de openbare terechtzitting nog als exceptie op dat de verzoekende partij het geding moet hervatten: de verzoekende partij antwoordt hierop in hoofddorde dat een gedinghervatting niet nodig is en vraagt in ondergeschikte orde de debatten te heropenen om haar toe te laten dit te staven.

De tussenkomenende partij, alhoewel 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 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

[REDACTED] vraagt met een op 21 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 november 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van 22 percelen voor ééngezinshuizen”*.

De loten 2 tot en met 19 en de loten 1a, 21 en 22 zijn bestemd voor de oprichting van halfopen of gesloten bebouwing, lot 20 is bestemd voor de oprichting van een open bebouwing. Op het lot 1b wordt een elektriciteitscabine voorzien.

De aanvraag heeft eveneens betrekking op de aanleg van een nieuwe wegenis.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn volgens de verwerende partij gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Herentals, waarin de percelen worden aangeduid als *“te ontwikkelen binnengebied”*.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 tot en met 31 oktober 2009, worden tien bezwaarschriften ingediend.

De technische dienst van de stad Herentals adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 september 2009.

De GECORO van de stad Herentals adviseert voorwaardelijk gunstig op 23 september 2009.

De brandweer van de stad Herentals adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 september 2009.

Belgacom adviseert voorwaardelijk gunstig op 28 september 2009.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 20 oktober 2009.

De ov PIDPA adviseert voorwaardelijk gunstig op 3 november 2009.

Eandis adviseert voorwaardelijk gunstig op 13 november 2009.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer, adviseert voorwaardelijk gunstig op 23 november 2009.

Telenet adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 november 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals adviseert voorwaardelijk gunstig op 26 juli 2010.

Op 7 september 2010 keurt de gemeenteraad van de stad Herentals het wegenistracé goed.

De verzoekende partij adviseert als volgt ongunstig op 17 november 2010:

“
...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De invulling van het binnengebied kan beschouwd worden als een inbreidingsproject dat kadert in de doelstellingen van het hedendaags stedenbouwkundig beleid dat streeft naar een verdichting van het wonen in de woonkernen. Hierbij wordt een optimale benutting van de nog beschikbare ruimte in het woongebied beoogd. Een optimale benutting wordt bereikt door het voorzien van een voldoende hoge woondichtheid, weliswaar steeds met respect voor de specifieke kenmerken van het terrein en haar omgeving.

Onderhavig ontwerp voorziet de wegenis tot op 1 meter van aanpalende eigendommen (om de niet-participerende eigenaars later te kunnen verplichten een deel van de financiële lasten ook voor hun rekening te nemen) of er wordt een groenzone (lot 2A) voorzien tussen de aan te leggen wegenis en de eigendommen van de aanpalenden. Op die manier hypothekeert het ontwerp echter de mogelijke latere ontwikkeling van de aanpalende gronden.

Het is noodzakelijk dat een binnengebied in zijn totaliteit wordt uitgewerkt en gestructureerd. Het is eveneens noodzakelijk dat de structuur van het binnengebied en van de omliggende, nog niet ontwikkelde gronden in het woongebied wordt bepaald door middel van een structuurschets. Ad hoc oplossingen kunnen onmogelijk goedgekeurd worden.

Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar om in dit woongebied, waar woningbouw vooropgesteld wordt overeenkomstig de voorschriften van het vastgestelde gewestplan, grote percelen te voorzien voor groenzone of voor andere functies die niet onmiddellijk wonen tot doel hebben. De ingediende bewaren van de aanpalende eigenaars zijn gegrond.

Voorliggend project dient de ontsluiting van de aanpalende terreinen te garanderen. Het ingediende dossier dient de noodzakelijke garanties te bevatten om de aanpalende gronden (op termijn) te kunnen ontwikkelen. Het dossier bevat geen verbintenis om de ruimten (kavels A2, C en D) tussen de aan te leggen wegenis en de aanpalende eigendommen gratis af te staan aan de gemeente (in onderhavig geval samen met de te realiseren wegenis, de nutsvoorzieningen en de gronden waarop deze zich bevinden), noch bevat het dossier m.b.t. de bedoelde gronden een geregistreerde verkoopspbelofte tegen een door een notaris te bepalen prijs. Het dossier is op dit vlak onvolledig.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het gevraagde zal rekening houdend met bovenvermelde, de goede ruimtelijke ordening en de perceelsordening in het gebied verstoren en kan bijgevolg niet worden toegestaan.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals weigert op 15 maart 2011, op basis van voormeld ongunstig advies van de verzoekende partij, een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 14 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 10 mei 2011 bevestigt het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals het standpunt dat zij op 26 juli 2010 heeft ingenomen en meldt zij akkoord te gaan met de argumentatie van de tussenkomenende partij.

De provinciale dienst Waterbeleid adviseert ongunstig op 8 juli 2011.

In zijn verslag van 26 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: NIET OK

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- Verordeningen: wel
- Vlaamse codex: wel
- Uitvoeringsbesluiten: wel
- Sectorwetgeving: wel
- Watertoets: NIET

Het gebied ligt in de alluviale vallei van 'Het Loopke' en meer algemeen in de alluviale vlakte van de Kleine Nete (zeer natte bodem, zeer grondwaterstromingsgevoelig). Evenwel is dit deel fysisch afgesloten van de rest van het alluviale gebied door de opgehoogde bedding van de oude spoorweg/ oude vaart. Dit zorgt er voor dat dreiging vanuit de Kleine Nete minder acuut is, wat zich vertaalt in het niet gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied cfr. de watertoetstkaart en Federale kaart risicozones voor overstromingen. Nochtans vervult het valleigebied wel degelijk een rol in het watersysteem dat het gebied juist ten westen van het centrum van Herentals afwatert. Dit gebied is dan ook aangeduid als een signaalgebied door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

De 1,29 ha grond wordt quasi volledig ingenomen door bebouwing, verharding en wegenis aanleg. De 22 kavels beschikken bijkomend over relatief beperkte tuinzones waar terrassen en bijgebouwen kunnen voorzien worden. In de verkavelingsvoorschriften wordt nergens rekening gehouden met voorschriften waarbij op een duurzame manier kan worden omgegaan met de watergevoeligheid van deze gebieden. Een andere soort woningtypologie met ruimte voor water dringt zich op.

Uit voorgaande dient te worden besloten dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Vanuit goede ruimtelijke ordening kunnen een aantal aspecten aangehaald worden, die ertoe leiden dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar vraagt voor een globaalvisie zodat er geen hypotheek kan gelegd worden op omringende gronden. Terecht maakt de beroeper de opmerking dat hij niet kan gestraft worden voor de eigenaars die nu hun gronden niet wensen te verkavelen. Een aanzet tot mogelijke ontwikkelingen zijn wel meegegeven op plan. Dit lijkt mijns inziens voldoende om een beoordeling te maken over voorliggend voorstel. Het thans voorliggend ontwerp hypothekeert de verdere ontwikkeling niet.

De te verkavelen percelen zijn gelegen aan de grens met een natuurgebied. In het noorden grenst de verkaveling aan een beek 'Het Loopke'. In het westen is een bufferzone voorzien met daaropvolgend een industrieterrein. Voor het overige is de

verkaveling omringd door woongebied. Het betreft hier een verkaveling in de lijn van de omgevende woningstructuur, waarbij een typische kavelindeling en voorschriften worden gehanteerd. Er is weinig rekening gehouden met de overgang naar het aangrenzende natuurgebied. Op plan wordt een groenzone/speelplein voorzien aan de noordoostelijke rand van de verkaveling.

Lot 1a wordt opgericht als halfopen bebouwing, zonder dat er een garantie is om hier tegen aan te bouwen want het rechts aangrenzende lot zit niet vervat in huidig verkavelingsplan. Lot 1a beschikt bovendien niet over een voldoende grote tuin (ca. 8m), omwille van de inplanting van een technische cabine in de achtertuin.

Gezien de ligging van de verkaveling nabij het centrum van Herentals dient een verdichtingsbeleid te worden nagestreefd.

Principieel kan akkoord gegaan worden met een verkaveling op basis van het goedgekeurde wegenisplan. Evenwel dient men, gelet op de huidige ontwikkelingen inzake duurzaamheid en de waterproblematiek, meer aandacht te geven aan ruimte voor natuur en wateropvang.

Voorliggende verkaveling houdt te weinig rekening met haar inpassing in de omgeving en kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Na de hoorzitting van 31 mei 2011 beslist de verwerende partij op 28 juli 2011 als volgt het beroep voorwaardelijk in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

De aanvraag betreft de verkaveling van een aantal gronden gelegen in woongebied voor 22 eengezinswoningen. Dit is in overeenstemming met de gewestplanbestemming 'woongebied'.

Watertoets:

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of 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.

Het gebied ligt in de alluviale vallei van 'Het Loopke' en meer algemeen in de alluviale vlakte van de Kleine Nete (zeer natte bodem, zeer grondwaterstromingsgevoelig).

Evenwel is dit deel fysisch afgesloten van de rest van het alluviale gebied door de opgehoogde bedding van de oude spoorweg/ oude vaart. Dit zorgt er voor dat dreiging vanuit de Kleine Nete minder acuut is, wat zich vertaalt in het niet gelegen zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied cfr. de watertoetskaart en federale kaart risicozones voor overstromingen. Nochtans vervult het valleigebied wel degelijk een rol in het watersysteem, dat het gebied juist ten westen van het centrum van Herentals afwatert. Dit gebied is dan ook aangeduid als een signaalgebied door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

De 1,29 ha grond wordt quasi volledig ingenomen door bebouwing, verharding en wegenis aanleg. De 22 kavels beschikken bijkomend over relatief beperkte tuinzones waar terrassen en bijgebouwen kunnen voorzien worden. In de verkavelingsvoorschriften wordt nergens rekening gehouden met voorschriften waarbij op een duurzame manier kan worden omgegaan met de watergevoeligheid van deze gebieden. Een andere soort woningtypologie met ruimte voor water dringt zich op.

Op 8 juli 2011 bracht de provinciale dienst Waterbeleid een advies uit, waarin gesteld wordt dat de waterveiligheid binnen de verkaveling niet gegarandeerd is en/of waterproblemen zullen afgewenteld worden op de omgeving. Teneinde schadelijke effecten te voorkomen, te beperken en/ of te compenseren dient men (minstens):

- ophogingen achterwege te laten op of in de onmiddellijke omgeving van de woning, mits compensatie;*
- bebouwing en (ondoorlaatbare) verhardingen sterk te beperken;*
- het water van de noodzakelijke verharde oppervlakten respectievelijk op te vangen, te hergebruiken, te infiltreren en indien dat niet mogelijk is te bufferen en vertraagd af te voeren a rato van minstens 250 m³/ha (leegloopdebiet max. 20 l/s per ha);*
- deze ruimten voor water (als wadi's, grachten, ...) te integreren langs weginfrastructuur (open grachten) en in groenvoorzieningen;*
- de aanpalende waterloop van 3^{de} categorie, Het Loopke, meer ruimte te geven (getrapt of ander natuurtechnisch of -lijk profiel), waarbij de 5m-brede ruimings- en onderhoudstrook uit de kavels blijft;*
-*

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Dienst Waterbeleid, kunnen in een latere fase, bij het afleveren van de bouwvergunning, als toetsingskader gebruikt worden.

De provinciale dienst Waterbeleid beschikt over een aantal voorbeelden van projecten die op een duurzame wijze omgaan met ruimte voor water. Deze kunnen als leidraad gebruikt worden.

De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft de verkaveling van een aantal percelen in woongebied, met de aanleg van een nieuwe wegenis.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vraagt een globaalvisie, zodat omringende gronden niet gehypothekeerd worden. Terecht maakt de beroeper de opmerking dat hij niet kan gestraft worden voor de eigenaars die nu hun gronden niet wensen te verkavelen. Een aanzet tot mogelijke ontwikkelingen van de overige gronden zijn wel meegegeven op plan. Dit lijkt mijns inziens voldoende om een beoordeling te maken over voorliggend voorstel. Het thans voorliggend ontwerp hypothekeert de verdere ontwikkeling niet. De bezwaarschriften hieromtrent worden niet weerhouden.

De te verkavelen percelen zijn gelegen aan de grens met een natuurgebied. In het noorden grenst de verkaveling aan een beek 'Het Loopke'. In het westen is een bufferzone voorzien met daaropvolgend een industrieterrein. Voor het overige is de verkaveling omringd door woongebied. Gezien de ligging van de verkaveling nabij het centrum van Herentals, dient een verdichtingsbeleid te worden nagestreefd. Het betreft hier een verkaveling in de lijn van de omgevende woningstructuur, waarbij een typische kavelindeling en voorschriften worden gehanteerd. In die optiek is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving.

Er is weinig rekening gehouden met de overgang naar het aangrenzende natuurgebied.

Op plan wordt een groenzone/speelplein voorzien aan de noordoostelijke rand van de verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de argumentatie in het beroepschrift en verwijst naar het standpunt in het voorwaardelijk gunstig advies dd. 26/07/2010 en naar het gemeenteraadsbesluit van 7/09/2009 over de zaak van de wegen.

De deputatie oordeelt dat kan akkoord gegaan worden met een verkaveling op basis van het goedgekeurde wegenisplan onder de voorwaarden, opgenomen in het advies van 26/07/2010 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals en in het advies van 24 september 2009 van Brandweer Herentals. De voorwaarden opgenomen in het advies van de Dienst Waterbeleid kunnen in een latere fase, bij het afleveren van de bouwvergunning, als toetsingskader gebruikt worden.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Dienst Waterbeleid kunnen in een latere fase, bij het afleveren van de bouwvergunning, als toetsingskader gebruikt worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van 26/07/2010 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals en in de adviezen van 24 september 2009 van Brandweer Herentals, van 20 oktober 2009 van het Agentschap Natuur en Bos, van 28 september 2009 van Belgacom nv, van 24 november 2009 van Telenet nv, van 3 november 2009 van ov PIDPA, van 13 november 2009 van Eandis worden opgelegd.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

B E S L U I T:

...

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals en in de adviezen van 24 september 2009 van Brandweer Herentals, van 20 oktober 2009 van het Agentschap Natuur en Bos, van 28 september 2009 van Belgacom nv, van 24 november 2009 van Telenet nv, van 3 november 2009 van ov PIDPA en van 13 november 2009 van Eandis.

De voorwaarden opgenomen in het advies van de Dienst Waterbeleid kunnen in een latere fase, bij het afleveren van de bouwvergunning, als toetsingskader gebruikt worden.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Na het in beraad nemen van de zaak heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals, die geen procespartij is, per brief van 27 augustus 2012 aan de Raad gemeld dat de tussenkomen de partij haar heeft meegedeeld te verzaken aan de bestreden beslissing: de tussenkomen de partij zou een nieuwe aanvraag ingediend hebben.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals stelt dat de verzaking aan de bestreden beslissing voldoet aan artikel 4.6.8 VCRO en heeft er akte van genomen.

De verwerende partij is echter het vergunningverlenende bestuursorgaan dat de vergunning heeft verleend, zodat het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals geen akte kan nemen van de verzaking om vanaf dan, krachtens artikel 4.6.8, § 3 VCRO, gevolg te hebben.

De Raad heropent de debatten om de verzoekende, de verwerende en de tussenkomen de partij toe te laten de eventuele verzaking aan de bestreden beslissing toe te lichten en een standpunt in te nemen met betrekking tot het verdere verloop van de behandeling van deze zaak.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt de tussenkomende partij binnen een termijn van vijfenveertig dagen vanaf de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van dit arrest, met een aanvullende nota te verduidelijken of zij al dan niet verzaakt (heeft) aan de bestreden beslissing, met eventuele gevolgen voor het verder verloop van de behandeling van deze zaak.
3. De verzoekende partij en de verwerende partij kunnen binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde nota van de tussenkomende partij, met een aanvullende nota repliceren.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS