

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0576
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0180-A

Verzoekende partijen 1. de heer **Johan VAN BAREL**
 2. de heer **Karl DELARBRE**
 3. mevrouw **Christine ALTRUYE**

vertegenwoordigd door advocaten Eva DE WITTE en Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 24 april 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan Uvin Paul & IMWO Invest (hierna: de aanvrager) een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van grond in 27 loten voor eengezinswoningen en 1 projectzone voor sociale woningbouw met inbegrip van het wegenisdossier, slopen van stallingen, werken aan en afschaffen van waterloop nr. 27 en rooien van bomen op de percelen gelegen te 9112 Sinaai (Stekene), Vijfstekestraat-Merlantstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 0454F, 0460A2, 0460N2, 0463C, 0463R, 0463T, 0463X.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 januari 2018.

Advocaat Eva DE WITTE voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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 aanvrager dient op 4 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van grond in 27 loten voor eengezinswoningen en 1 projectzone voor sociale woningbouw met inbegrip van het wegenisdossier, slopen van stallingen, werken aan en afschaffen van waterloop nr. 27 en rooien van bomen” op de percelen gelegen te 9112 Sinaai (Stekene), Vijfstekestraat-Merlanstraat.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woonuitbreidingsgebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1 – deelplan 5’, goedgekeurd op 21 juni 2017.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 december 2016 tot en met 3 januari 2017, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 23 december 2016 voorwaardelijk gunstig.

Hulpverleningszone Waasland adviseert op 3 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De deputatie van Oost-Vlaanderen adviseert op 22 december 2016 gunstig voor het afschaffen van waterloop nr. 27 over ca. 220 m. Dit besluit geldt ook als machtiging voor het gedeeltelijk afschaffen van waterloop nr. 27, onder voorwaarden.

De gemeentelijke milieuambtenaar adviseert op 1 februari 2017 gunstig aangaande de watertoets.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 april 2017 :

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan. Het gebied is echter gelegen binnen het PRUP reconversie verblijfsrecreatie Stekene fase 1 dat het woonuitbreidingsgebied heeft omgezet naar woongebied. De verkaveling voldoet aan de voorschriften van het PRUP.

De aanvrager wenst de percelen te verkavelen in 27 loten voor eengezinswoningen en 1 projectzone voor sociale woningbouw en vraagt ook ineens vergunning aan voor de wegenis, het slopen van stallingen, werken aan en afschaffen van waterloop nr. 27 en rooien van bomen.

Voor het deels afschaffen en werken aan de waterloop werd een machtiging verleend door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen in zitting van 3 januari 2017.

De omliggende langsgrachten worden gerespecteerd, waar nodig terug opengemaakt, betuind en opgenomen in het globale afwateringssysteem. De oude waterloop wordt fysisch

verlegd en eveneens opgenomen in het systeem. Dit grachtensysteem wordt in het openbaar domein opgenomen zodat het zeker behouden blijft.

De deputatie liet bij schrijven van 21 december 2016 weten dat het verkavelingsontwerp volgens hen niet voorziet in een voldoende gedifferentieerd woonaanbod en dat het teveel is toegespitst op klassieke woonvormen. Zij vragen dat er naast het traditionele wonen ook ruimte wordt gemaakt voor andere woontypologieën zoals collectief georganiseerd wonen, zorgwonen, kleinschalig wonen, woningen voor senioren.

Daarom zullen de loten 1 tem 6 en 22 tem 27 uit de verkaveling worden gesloten. De wegenis en openbaar domein blijft wel deel uitmaken van het project. Voor de oppervlakte van deze uit de verkaveling gesloten loten kan later een nieuwe verkavelingsaanvraag worden ingediend die rekening houdt met de bemerkingen van de deputatie en de geest van het PRUP.

De te rooien bomen (65) maken geen deel uit van een bos. Het gaat om rijen bomen (wilgen, es, linde, witte abeel) en een aantal fruitbomen. Tevens wordt de uitgegroeide coniferen haag aan de Merlanstraat en 150m² van de spontane begroeiing op de percelen aan de Vijfstekestraat verwijderd. De 9 grotere knotwilgen worden wel behouden. Ze worden geknot en geïntegreerd in de groenzone van de verkaveling.

Het gebied wordt ontwikkeld als een aangename woonwijk die rekening houdt met de omgeving, de landschappelijke structuur en de mogelijke verdere ontwikkeling van het WUG.

De ontsluiting van de verkaveling op de Merlanstraat en Vijfstekestraat wordt voorzien binnen een rooilijnbreedte van 12m. Deze ontsluitingsweg wordt doorgetrokken tot tegen het nog verder te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. Tussen de 2 ontsluitingswegen wordt een erfstraat aangelegd binnen een rooilijnbreedte van 10m. Door boomvakken worden snelheidsremmende vernauwingen in het profiel aangebracht. Ter hoogte van het centrale groen wordt een bijkomende snelheidsremmende vernauwing aangebracht die de erfstraat in 2 delen verdeelt. Het parkeren op openbaar domein wordt zoveel mogelijk gebundeld langs de ontsluitingswegen. Centraal worden nog een 3tal bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Rekening houdend met de opritten worden er 21 parkeerplaatsen voorzien. Bij elke woning wordt uiteraard ook nog een garage of carport gebouwd + mogelijkheid om een bijkomende autostalplaats te voorzien.

Centraal zullen een bestaande dwarse gracht en bijhorende knotwilgen de basis vormen voor een nieuwe openbare groenvoorziening. Tussen voetweg en groen is nog ruimte om speeltoestellen te plaatsen in het gras.

Er is een voetwegverbinding mogelijk naar de Brugse Heirweg toe waar het niet ver is naar de openbare vervoershalte.

Loten 15 en 16 betreffen de kleinste en compacte kavels met bouwoppervlakte van 80 te 85m² die passen binnen de bescheiden woonlast.

Loten 7 tem 14 bestaan uit 8 halfopen bebouwingen die door garage/bijgebouw gekoppeld worden. Ook deze passen binnen de bescheiden woonlast. Omwille van de zeer beperkte achtertuinen van de bestaande woningen aan de Vijfstekestraat wordt de achtertuin van deze loten beperkt zodat een 3m diepe openbare deels beplante zone kan zorgen voor meer privacy.

Loten 17, 18 en 19 betreffen 3 zeer brede percelen voor open bebouwing.

Loten 20 en 21 zijn halfopen bebouwingen zonder zijdelingse bijgebouwen.

De projectzone voor sociale woningbouw kan door de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf worden ingevuld zodat maximaal kan ingespeeld worden op de noden van de te herhuisvesten doelgroep, bewoners van weekendverblijven.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden traditionele gabariten opgenomen met een maximum van 2 bouwlagen en hellend dak. De voorschriften, gehecht aan deze vergunning zijn van kracht.

Ik sluit mij aan bij het advies van de gemeentelijke milieuambtenaar, de teamverantwoordelijke mobiliteit en wegen, de VMM, de Deputatie, de Hulpverleningszone Waaslang, Eandis, de Watergroep, Proximus en Telenet. Er mag gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet zal verstoord worden.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

**De kavels 1 tem 6 en 22 tem 27 worden uit de verkaveling gesloten.*

**Het advies van de Hulpverleningszone Waasland stipt na te leven (3 blz., kopie als bijlage).*

**De voorwaarden uit de machtiging van de Deputatie voor het gedeeltelijk afschaffen van de waterloop nr. 27 stipt na te leven (3 blz., kopie als bijlage).*

**Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij stipt na te leven (3 blz., kopie als bijlage).*

**De overloop van de hemelwaterputten op individuele kavels wordt gescheiden afgevoerd en aangesloten op een huisaansluitput met RWA-inscriptie in het deksel ter hoogte van de rooilijn.*

**De septische putten hebben een minimuminhoud van 2 000 liter per individuele woongelegenheden, waarvan het faecaal afvalwater gescheiden wordt afgevoerd en samen met het huishoudelijk afvalwater aangesloten wordt op een huisaansluitput met DWA-inscriptie in het deksel ter hoogte van de rooilijn.*

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Op 18/04/2017 verleende de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies (5 blz., kopie als bijlage).

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

Het college van burgemeester en schepenen neemt de argumentatie uit het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar integraal over.

...

Na beraadslaging

Gaat over tot de mondelinge stemming.

*Besluit in zitting van **24/04/2017**:*

Enig artikel

Aan de aanvrager de verkavelingsvergunning af te geven.

...”

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 2 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 augustus 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.5 De juridische aspecten

a) Overeenstemming met gewestplan/PRUP

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit stelt met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden: “De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

Volgens de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is groepswoningbouw het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen (zie bv. RvVb/A/1617/0258, 8 november 2016). De aanvraag behelst het verkavelen van een terrein in 27 loten voor eengezinswoningen. Het betreft hier louter een verkaveling van individuele kavels voor vrijstaande en halfopen woningbouw. De aanvraag is dan ook strijdig met de gewestplanbestemming.

Het te verkavelen terrein is opgenomen binnen de grenzen van het PRUP “Reconversie Verblijfsrecreatie Stekene fase 1 – deelplan 5” dat definitief werd vastgelegd door de provincieraad in zitting van 21 juni 2017.

Art. 2.2.17 VCRO stelt: “Als het besluit van de provincieraad tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan niet tijdig is geschorst, wordt de provincieraadbeslissing houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de provincieraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.”

Het PRUP is nog niet in het Belgisch Staatsblad verschenen, zodat het op heden nog niet uitvoerbaar is. De aanvraag kan enkel aan het gewestplan worden getoetst.

...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde ononverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...”

Na de hoorzitting van 5 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 september 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 augustus 2017;

...

3.5 De juridische aspecten

b) Overeenstemming met gewestplan/PRUP

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit stelt met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

Volgens de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is groepswoningbouw het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen (zie bv. RvVb/A/1617/0258, 8 november 2016). De aanvraag behelst het verkavelen van een terrein in 27 loten voor eengezinswoningen. Het betreft hier louter een verkaveling van individuele kavels voor vrijstaande en halfopen woningbouw. De aanvraag is dan ook strijdig met de gewestplanbestemming.

Het te verkavelen terrein is opgenomen binnen de grenzen van het PRUP “Reconversie Verblifsrecreatie Stekene fase 1 – deelplan 5” dat definitief werd vastgelegd door de provincieraad in zitting van 21 juni 2017.

Art. 2.2.17 VCRO stelt: “Als het besluit van de provincieraad tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan niet tijdig is geschorst, wordt de provincieraadbeslissing houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de provincieraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.”

Het PRUP is op 7 september 2017 in het Belgisch Staatsblad verschenen, zodat het op heden uitvoerbaar is. De aanvraag is volledig in overeenstemming met de voorschriften van voormeld PRUP.

...

3.6 De goede ruimtelijke ordening

Krachtens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

“1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° ...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

In het PRUP zijn gedetailleerde voorschriften opgenomen met betrekking tot de inplanting van de toegelaten gebouwen, de perceelsbezetting, de hoogte en dakvorm. Bijgevolg worden de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven en dient huidige aanvraag niet opnieuw getoetst te worden aan deze criteria.

De voorgestelde bouwtypologie van vrijstaande en halfopen eengezinswoningen en de oprichting van een meergezinswoning stemt overeen met de omliggende omgeving.

Elke woning is voorzien van een inpandige garage of carport en heeft de mogelijkheid om te voorzien in een bijkomende autostalplaats. Op openbaar domein worden tevens parkeerplaatsen aangelegd, gebundeld langsheen de beide ontsluitingswegen en centraal ter hoogte van de projectzone voor sociale woningbouw. Er worden snelheidsremmende vernauwingen aangebracht in de ontworpen wegenis, zodat enkel plaatselijk verkeer wordt aangetrokken. De mobiliteitsimpact voor de omliggende woonwijken zal derhalve beperkt zijn.

Er wordt in het plan voldoende openbaar groen voorzien. De bestaande knotwilgen blijven behouden en worden geïntegreerd in de groenzone.

Elke woning heeft bovendien een kwalitatieve private tuin.

De bestaande langsgrachten worden geherwaardeerd, betuind en terug opgenomen in het globale afwateringssysteem. De oude waterloop wordt fysisch verlegd.

Zoals door het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing reeds gemotiveerd, is het wenselijk de loten 1 tem 6 en 22 tem 27 uit de verkaveling te sluiten. Er dient namelijk gestreefd naar een meer gedifferentieerd woonaanbod, met naast het traditionele wonen ook ruimte voor andere woontypologieën zoals collectief wonen, zorgwonen, kleinschalig wonen,...

De mogelijke verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied wordt met voorliggende aanvraag niet gehypothekeerd. De ontsluitingsweg vanuit de Vijfstekestraat wordt doorgetrokken tot tegen het nog verder te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied.

3.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 april 2017.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van artikel 2.2.17 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de

bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen geven aan dat het aangevraagde project binnen de perimeter van het P(rovinciaal)RUP 'reconversie verblijfsrecreatie Stekene – fase 1 – deelplan 5' ligt, dat op het ogenblik van de aanvraag van voorliggend project op 4 november 2016 van toepassing was op voorliggend project. Echter werd het PRUP op 28 april 2017 door de Raad van State met zijn arrest met nummer 238.047 vernietigd, waardoor het aangevraagde project diende getoetst te worden aan de vigerende gewestplanbestemming "woonuitbreidingsgebied".

De verwerende partij heeft het PRUP op 21 juni 2017 andermaal definitief vastgesteld. Deze vaststelling werd op 7 september 2017 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad waarna het PRUP ingevolge de bepalingen opgenomen in artikel 2.2.17 VCRO veertien dagen na de bekendmaking ervan, *i.c.* op 21 september 2017, in werking is getreden.

De verzoekende partijen stellen in dezen echter vast dat voorliggende verkavelingsvergunning door de verwerende partij op 14 september 2017 werd afgeleverd op grond van de bepalingen van voormeld PRUP.

De vaststelling dat het PRUP op dat ogenblik nog niet in werking was getreden volstaat volgens de verzoekende partijen om voorliggende bestreden beslissing te vernietigen.

Bijkomend wijzen de verzoekende partijen erop dat de motivering van het aangevraagde project in de bestreden beslissing, waarbij de verwerende partij stelt dat: *"het PRUP op 7 september 2017 in het Belgisch Staatsblad [is] verschenen, zodat het op heden uitvoerbaar is."* en *"De aanvraag is volledig in overeenstemming met de voorschriften van voormeld PRUP"*, niet aanvaardbaar is en als kennelijk onredelijk en onzorgvuldig dient te worden aangemerkt, nu deze ingaat tegen de duidelijke en hoger geciteerde decreetsbepaling.

2.

De verwerende partij geeft in haar repliek aan dat de bestreden beslissing op 14 september 2017 werd genomen en dat het geen twijfel lijdt dat het definitief vastgestelde PRUP de beleidsmatige gewenste ontwikkeling voor het gebied in hoofdte van de verwerende partij bevat, zodat de verleende verkavelingsvergunning, zelfs indien die zou zijn genomen alvorens het PRUP in werking is getreden, werd verleend op grond van een beleidsmatige gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in het eerste middel in essentie dat de bestreden beslissing strijdt met de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan (zijnde woonuitbreidingsgebied), aangezien voorliggende verkavelingsvergunning werd verleend op 14 september 2017 op grond van de bepalingen van het PRUP 'reconversie verblijfsrecreatie Stekene – fase 1 – deelplan 5', maar dit PRUP slechts in werking is getreden op 21 september 2017, en dat voorliggende beslissing bovendien kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is gemotiveerd, nu de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft aangegeven dat het PRUP pas op 7 september 2017 in het Belgisch Staatsblad is verschenen en zij vervolgens foutief oordeelt dat het PRUP op het ogenblik van de bestreden beslissing uitvoerbaar is.

2.

Uit de stukken van het dossier blijkt, en dit wordt niet betwist door de partijen, dat het besluit van de verwerende partij van 21 juni 2017 waarbij het PRUP 'Reconversie verblijfsrecreatie Stekene – fase 1 – deelplan 5' definitief werd vastgesteld, op 7 september 2017 in het Belgisch Staatsblad werd gepubliceerd.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing het volgende:

De juridische aspecten

a) Overeenstemming met gewestplan/PRUP

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit stelt met betrekking tot woonuitbreidingsgebieden: "De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor."

Volgens de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is groepswooningbouw het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen (zie bv. RvVb/A/1617/0258, 8 november 2016). De aanvraag behelst het verkavelen van een terrein in 27 loten voor eengezinswoningen. Het betreft hier louter een verkaveling van individuele kavels voor vrijstaande en halfopen woningbouw. De aanvraag is dan ook strijdig met de gewestplanbestemming.

Het te verkavelen terrein is opgenomen binnen de grenzen van het PRUP 'Reconversie Verblijfsrecreatie Stekene fase 1 – deelplan 5' dat definitief werd vastgesteld door de provincieraad in zitting van 21 juni 2017.

Art. 2.2.17 VCRO stelt:

...

Het PRUP is op 7 september 2017 in het Belgisch Staatsblad verschenen, zodat het op heden uitvoerbaar is. De aanvraag is volledig in overeenstemming met de voorschriften van voormeld PRUP.

..."

4.

Artikel 2.2.17 VCRO zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing bepaalt:

"Als het besluit van de provincieraad tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan niet tijdig is geschorst of vernietigd, wordt de provincieraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de provincieraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

...”

Uit deze bepaling volgt dat wanneer het PRUP ‘Reconversie Verblijfsrecreatie Stekene fase 1 – deelplan 5’ in het Belgisch Staatsblad wordt gepubliceerd op 7 september 2017, het op 21 september 2017 in werking treedt, zodat voorliggende verkavelingsaanvraag op het ogenblik van de bestreden beslissing op 14 september 2017 niet kon worden getoetst aan de voorschriften zoals opgenomen in het PRUP, maar dat het aangevraagde project diende te worden getoetst aan de vigerende onderliggende gewestplanbestemming “woonuitbreidingsgebied”.

5.

De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing manifest foutief heeft geoordeeld dat het PRUP vastgesteld op 21 juni 2017 reeds op 14 september 2017 in werking is getreden, en zij voorliggende verkavelingsaanvraag, waarvan zij heeft aangegeven dat deze strijdt met de vigerende gewestplanbestemming “woonuitbreidingsgebied”, kan vergunnen omwille van de volledige verenigbaarheid van het aangevraagde met de voorschriften van het PRUP.

Volgens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften, volgt uit de samenlezing van artikel 1.1.2, 9° en artikel 7.4.4, §1 VCRO dat de voorschriften van het gewestplan verordenende kracht hebben en dit tot wanneer zij worden vervangen.

De bestemmingsvoorschriften van het gewestplan hebben verordenende kracht, hetgeen impliceert dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om deze voorschriften na te leven, en hiervan dus niet kan afwijken, tenzij er beroep kan worden gedaan op een decretale afwijkingsmogelijkheid, hetgeen in deze niet het geval is en ook niet wordt beweerd door de verwerende partij. Ingeval van strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan beschikt de vergunningverlenende overheid niet langer over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, maar is er sprake van een gebonden bevoegdheid. De voorschriften van het gewestplan hebben immers verordenende kracht totdat zij vervangen worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Op grond van het voorgaande kon de verwerende partij de voorliggende verkavelingsvergunning niet verlenen en diende zij deze te weigeren omwille van planologische onverenigbaarheid met de vigerende bestemming “woonuitbreidingsgebied”.

6.

In de mate dat de verwerende partij in haar repliek opwerpt dat, zelfs indien de bestreden beslissing zou genomen zijn zonder dat de bepalingen van het PRUP in werking waren getreden, voorliggende vergunning wordt verleend op basis van een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” zoals bedoeld in artikel 4.3.1 VCRO, bevestigt de Raad dat artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening kan brengen.

De verwerende partij miskent echter en maakt abstractie van de letterlijke tekst van de wet waarin uitdrukkelijk wordt aangegeven dat de mogelijkheid om beleidsmatige gewenste ontwikkelingen in aanmerking te nemen door de Vlaamse decreetgever enkel wordt voorzien in het kader van de beoordeling te maken door de verwerende partij voor wat betreft de verenigbaarheid van het

aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO kan door de verwerende partij bijgevolg niet nuttig worden ingeroepen met het oog op de beoordeling van de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde project met de vigerende gewestplanbestemming “woonuitbreidingsgebied”.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

Gelet op de gegrondheid van het eerste middel worden de overige, in ondergeschikte orde opgeworpen middelen niet verder onderzocht, aangezien de mogelijke gegrondheid ervan niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

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.

3.

Gelet op het gegrond verklaren van het beroep van de verzoekende partijen, dient de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij worden aangeduid. De kosten van het beroep bestaande uit het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht ten belope van 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, vallen ten laste van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunningswijziging wordt verleend voor het verkavelen van een grond in 27 loten voor eengezinswoningen en 1 projectzone voor sociale woningbouw met inbegrip van het wegenisdossier, slopen van stallingen, werken aan en afschaffen van waterloop nr. 27 en rooien van bomen op de percelen gelegen te 9112 Sinaai (Stekene), Vijstekestraat - Merlantstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 0454F, 0460A2, 0460N2, 0463C, 0463R, 0463T, 0463X.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT