

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0081
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0165-A

Verzoekende partij	de heer Frans DONCKERS vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Sarah JACOBS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64, bus 101
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KALMTHOUT vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout van 11 april 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel in vier loten, waarbij lot 1, 2 en 3 bestemd zijn voor de bouw van een vrijstaande eengezinswoning en lot 4 voor de aanleg van een toerit naar de betreffende percelen op een perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Putsesteenweg 38, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nummer 893K29.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 7 maart 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een

toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter stelt de behandeling van de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018 uit totdat de Raad van State een arrest heeft gevelde in de vernietigingsprocedure tegen het gemeentelijk RUP "Woonbos". De Raad van State heeft op 14 juni 2019 het vernietigingsberoep van de verzoekende partij tegen het voormelde RUP 'Woonbos' verworpen.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 september 2019.

Advocaat Floris SEBREGHTS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verzoekende partij verschijnt schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Het perceel staat bekend als het domein Cuylisthof, waar tot de jaren '70 in de villa Cuylisthof een tehuis voor kinderen gevestigd was. Nadien werd het Cuylisthof gebruikt als restaurant.

In 2002 wordt een negatief stedenbouwkundig attest verstrekt voor het bouwen van een appartementsgebouw met 20 appartementen, met in het ene voorstel het behoud van het Cuylisthof en in een ander de sloop ervan. Volgens de gemachtigde ambtenaar en het college is een meergezinswoning niet verenigbaar in de omgeving en is de afbraak van het Cuylisthof als belangrijke bouwkundig erfgoed niet wenselijk, noch is bij behoud van het Cuylisthof een tweede bouwstrook in functie van de Putsesteenweg stedenbouwkundig aanvaardbaar.

In 2003 worden via een verkavelingsvergunning aan de straatzijde langs links en rechts twee bouwpercelen afgesplitst, die inmiddels bebouwd zijn.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout weigert op 12 maart 2007 een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van acht tweegezinswoningen met ondergrondse parkings en de bouw van een zwembad met poolhouse. Het administratief beroep wordt op 8 november 2007 afgewezen door de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 oktober 2012 een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van het perceel in vier loten. Het beroep tegen deze beslissing wordt door de verwerende partij op 21 februari 2013 verworpen.

2.

De verzoekende partij dient op 23 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "het verkavelen van een perceel in vier loten" op een perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Putsesteenweg 38.

De aanvraag heeft betrekking op het achterste gedeelte van het domein Cuylitshof en de dreef langs de linkerzijde van het perceel. Ten opzichte van de voorgaande aanvraag zijn er enkele specificaties met betrekking tot de toegangsweg, wordt de indeling van de loten en de zone voor hoofdbouw gewijzigd en is er een boscompensatievoorstel.

Lot 1, 2 en 3 zijn bestemd voor het bouwen van vrijstaande eengezinswoningen. Lot 4 wordt bestemd voor de aanleg van een toerit naar de betreffende percelen.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Woonbos', goedgekeurd op 30 mei 2016. De verzoekende partij heeft tegen dit ruimtelijk uitvoeringsplan een vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft het beroep van de verzoekende partij verworpen met het arrest nr. 244.806 van 14 juni 2019.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 november 2015 tot en met 23 december 2015, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

De GECORO adviseert op 6 april 2016 ongunstig:

"...

Beoordeling van de aanvraag.

Gans het omliggend gebied - op het gewestplan - een driehoekige vorm gelegen tussen het fietspad langsheen de Kalmthoutse Heide, Korte Heuvelstraat en Putsesteenweg, maar ook de overzijde van de Putsesteenweg (Kinderwelzijnstraat, Cuylitshofstraat, Heibloemlaan) wordt gekenmerkt door haar uitgesproken residentieel en homogeen karakter en heeft "vrijstaande ééngesinswoning" als overwegende verschijningsvorm voor de aanwezige bebouwing.

Gans dit gebied — hoewel bebouwd — doet met haar groene karakter in feite dienst als "groene buffer" tussen het centrumgebied van Kalmthout en het natuurgebied de Kalmthoutse Heide. Het gaat veelal om toch wel markante eigendommen - gebouwd langsheen de Putsesteenweg - met diepe tuinen tot tegen het natuurgebied.

In het ontwerp RUP WOONBOS, voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad, heeft dit perceel grotendeels ook de overdruk "binnengebied met boskarakter" gekregen. Juist omwille van het aanwezige en bestaande groenareaal wat bepalend is voor het woonboskarakter van dit gebiedsdeel, dit overeenkomstig artikel 7.7 van de bij het RUP WOONBOS horende stedenbouwkundige voorschriften.

De toegevoegde "nota verkavelingsaanvraag" door de aanvrager is op dat vlak op verschillende punten achterhaald. Zo wordt gesteld dat de gemeente nog steeds niet gestart zou zijn met de officiële goedkeuringsprocedure van het RUP WOONBOS (...) en dat hier dus enkel het geldende gewestplan ter beoordeling kan worden genomen.

De nieuwe bouwpercelen worden enkel maar bereikbaar gemaakt via de bestaande dreef welke volgens de aanvraag gemeenschappelijke eigendom zal worden. Door deze inplanting ontstaan zowaar vijf bouwstroken: een eerste gelegen langsheen de Putsesteenweg (zeg maar de verkaveling), een tweede - het oorspronkelijke Cuylitshof —

en een derde, vierde en vijfde bouwzone waarbinnen gebouwd wordt. Deze bebouwingswijze gaat in tegen het principe dat in Kalmthout reeds Jaren wordt gehanteerd, namelijk dat het creëren van bijkomende achterliggende bouwstroken op deze wijze niet aanvaardbaar is.

De bestaande dreef welke als toegangsweg voor de drie achterliggende kavels zal worden gebruikt, is thans ook niet verhard en niet voorzien van enige nutsvoorzieningen. Uit het dossier blijkt dat er welliswaar overeenkomsten zouden zijn m.b.t. de aanleg van de nutsleidingen, maar dat deze hoe dan ook uitgevoerd zullen worden op een "private wegbedding". Dit is dan ook niet in overeenstemming met de werkwijze in andere "verkavelingen" waarbij steeds de voorliggende wegeis als openbaar of openbaar te maken moet worden aanzien. De bijgevoegde overeenkomst niet IVEKA werd kennelijk ook maar door één partij ondertekend. Bovendien is er nog meer tegenspraak in het dossier: enerzijds voegt de aanvrager een document toe waarbij aan PIDPA een erfdienstbaarheid wordt gegeven (enkel ondertekend door aanvrager) en anderzijds is er het advies van PIDPA waarin wordt gesteld dat er geen netuitbreiding noodzakelijk is en de woningen "gewoon" kunnen worden aangesloten via een meterkelder vooraan aan de straatkant, de gebruikelijke oplossing trouwens.

Het is dus ondubbelzinnig vast te stellen dat de voorliggende niet duurzaam verharde wegeis een privaat karakter heeft en zal blijven hebben. In het andere geval zou er sprake zijn van een publieke wegeis waarover de gemeenteraad beslissingsrecht heeft. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet een aantal beoordelingsgronden op grond waarvan stedenbouwkundige vergunningsaanvragen moeten worden geëvalueerd. In het kader daarvan voorziet art. 4.3.5.:

Op basis van het voorliggende dossier kan geen enkele van de voorgestelde bouwkavels in aanmerking komen voor bebouwing, om de eenvoudige reden dat de voorgestelde bouwkavels niet aan een voldoende uitgeruste openbare weg komen te liggen in de zin art. 4.3.5. VCRO.

RUP WOONBOS

Het ontwerp is gelegen binnen het gebied van het in opmaak zijnde RUP WOONBOS, voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2015. Het ontwerp is zowel strijdig met de doelstellingen als met de stedenbouwkundige voorschriften van het voorlopig vastgesteld RUP.

De voorschriften over verkavelingen in het RUP WOONBOS voldoen aan de bindende bepaling 2.3.1 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met betrekking tot de nadere uitwerking van verkavelingen in het 'zuidwestelijk natuur- woon- en werklandschap. Het plangebied behoort tot deze deelruimte en het betreft een heterogene deelruimte waar de natuur een hoofdrol speelt.

De zone waarin het grootste deel van de aanvraag zich situeert is in het RUP WOONBOS aangeduid met de overdruk "binnengebied met boskarakter". De aanvraag is strijdig met de voorschriften van artikel 7.7 uit het RUP vermits o.a. nieuwe constructies enkel kunnen in functie van bestaande bebouwing op hetzelfde perceel en verkavelingen met nieuwe wegen niet zijn toegestaan. Het oprichten van nieuwe woningen is dan ook niet mogelijk. Op basis van artikel 4.3.2. VCRO kan de aanvraag dan ook worden geweigerd vermits deze onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Essentiële wijziging aan de plannen:

Naar aanleiding van het advies van het Agentschap Natuur en Bos, ontving de gemeente op 2001-2016 een aangepast voorstel m.b.t. de boscompensatie. Kennelijk had de aanvrager binnen de adviestermijn een gewijzigd voorstel ingediend. Dit voorstel is echter een grondige wijziging van de vergunningsaanvraag (aanpassing groenstroken en stedenbouwkundige voorschriften). Deze doorgevoerde wijziging is dan ook strijdig met de VCRO en het Bosdecreet, vermits een aangepast compensatievoorstel niet mag leiden tot een grondig gewijzigde vergunningsaanvraag. Bovendien hebben deze wijzigingen niet het voorwerp uitgemaakt van een openbaar openbaar onderzoek.

De aanvraag moet dan ook worden geweigerd omdat:

-de percelen niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. VCRO.

-de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstellingen en voorschriften van het door de gemeenteraad op 28 september 2015 voorlopig vastgesteld RUP WOONBOS.

-de vergunningsaanvraag na het openbaar onderzoek nog grondig werd gewijzigd.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 11 april 2016 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“...

Voorwerp van de aanvraag

Formeel strekt deze aanvraag tot het verkavelen van grond in 4 loten, waarbij de loten 1, 2 en 3 bestemd zijn voor de bouw van een vrijstaande eengezinswoning en het lot 4 bestemd is voor de aanleg van een toerit naar de betreffende percelen.

Deze omschrijving zou in orde zijn in het kader van een opmeting bijvoorbeeld i.f.v. een verdeling (procedure verdelingsattest), maar niet in het kader van een verkavelingsaanvraag. Een "lot" in een verkaveling is altijd een perceel bouwgrond. Wel geeft de aanvrager met deze aanduiding aan dat hij de dreef niet als "wegenis" beschouwt in de zin van een verkaveling met wegeaanleg. Deze aanvraag voorziet dan ook niets m.b.t. straatopening, rooilijnen, wegeaanleg of -uitrusting.

Voorwerp van deze aanvraag zijn in elk geval het achterste gedeelte van het domein en de dreef tegen de linker perceelsgrens. Beide delen hebben een gezamenlijke oppervlakte van nagenoeg 16.187 m² (ruim 1,6 hectare) en zouden van het domein worden afgesplitst en verkaveld. Er zouden 3 achterliggende bouw kavels worden gecreëerd, ieder met een oppervlakte van ruim 4.000 m². De dreef zowat 15 m breed en bijna 270 m lang, met een oppervlakte van ruim 4.011 m², zou als toegang - in de zin van een oprit, niet in de zin van een straat - fungeren. De bestaande constructies zouden uiteraard verdwijnen.

Het voorste deel van het Cuyllitshof - dat dus niet mee het voorwerp van deze aanvraag is - zou een oppervlakte behouden van ongeveer 5.820 m². Het grenst zelf aan de Putsesteenweg, over een breedte van ongeveer 24m, tussen de beide kavels die links en rechts reeds eerder werden afgesplitst.

Kavelindeling en –inrichting

De hier voorgestelde kavels zijn - zeker naar hedendaagse normen - ruim bemeten. De bouwdichtheid komt in het voorstel op nog geen drie woongelegenheden per hectare.

De zaak van de wegen

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet een aantal beoordelingsgronden op grond waarvan stedenbouwkundige vergunningsaanvragen moeten worden geëvalueerd. In het kader daarvan voorziet art. 4.3.5. ...

Op basis van het voorliggende dossier kan geen enkele van de voorgestelde bouwkavels in aanmerking komen voor bebouwing, om de eenvoudige reden dat de aanvraag niet voorziet dat ze aan een voldoende uitgeruste weg zouden komen te liggen in de zin van art. 4.3.5. VCRO.

RUP Woonbos

Het ontwerp is gelegen binnen het gebied van het in opmaak zijnde RUP Woonbos, voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2015. Het ontwerp is zowel strijdig met de doelstellingen als met de stedenbouwkundige voorschriften van het voorlopig vastgesteld RUP.

De voorschriften over verkavelingen in het RUP Woonbos voldoen aan de bindende bepaling 2.3.1 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met betrekking tot de nadere uitwerking van verkavelingen in het zuidwestelijk natuur- woon- en werklandschap. Het plangebied behoort tot deze deelruimte en het betreft een heterogene deelruimte waar de natuur een hoofdrol speelt.

De zone waarin het grootste deel van de aanvraag zich situeert is in het RUP Woonbos aangeduid met de overdruk "binnengebied met boskarakter". De aanvraag is strijdig met de voorschriften van artikel 7.7 uit het RUP vermits o.a. nieuwe constructies enkel kunnen in functie van bestaande bebouwing op hetzelfde perceel en verkavelingen met nieuwe wegen niet zijn toegestaan. Het oprichten van nieuwe woningen is dan ook niet mogelijk. Op basis van artikel 4.3.2. VCRO kan de aanvraag dan ook worden geweigerd vermist deze onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

watertoets

Het project voorziet met de 3 zones voor hoofdgebouwen van telkens 400 m² een niet gewenste verzegeling van het gebied grenzend aan de Kalmthoutse heide.

De aanvraag bevat geen passende beoordeling voor het natuurgebied de Kalmthoutse heide. De gevolgen inzake onder meer een gewijzigde waterhuishouding t.g.v. het beoogde project is voor de omgeving onvoldoende gekend. Het betreft infiltratiegevoelig gebied. Het goed zou moeten dienen als buffergebied (loofbos) tussen de Kalmthoutse heide en de bestaande bewoning aan de Putsesteenweg.

Doorheen de verkaveling loopt een belangrijke gracht met afstroming voor een gebied van meer dan 100 ha. De aanvraag houdt onvoldoende rekening met deze gracht .

Het project betekent een verkaveling met nieuwe wegenis en aanleg van een openbare riolering tot aan de Putsesteenweg, wat niet gewenst is. De realisatie van lot 4 zal namelijk

een heraanleg van de waardevolle eikendreef Inhouden. Een heraanleg met riolering in de eikendreef zal een aanzienlijke beschadiging van de bomen (wortels) inhouden en een permanente niet gewenste verdichting door verkeer betekenen. Een verkaveling met wegenis is, conform het ontwerp van RUP woonbossen, op deze locatie tevens niet toegelaten.

De aanvraag is dan ook niet verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet inzake integraal waterbeleid.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 APRIL 2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning omwille van volgende redenen:

De voorgestelde bouwkavels liggen niet aan een voldoende uitgeruste openbare weg in de zin van art. 4.3.5. VCRO.

De aanvraag is strijdig met de voorschriften van artikel 7.7 van het voorlopig vastgestelde RUP 'Woonbos'.

De aanvraag vormt een zware aantasting van het domein en zijn omgeving. Een versnippering van grotere domeinen betekent een aantasting van de landschappelijke waarde van het gebied.

Door het werf- en bewonersverkeer, de aanleg van de nutsleidingen en het maken van opritten naar de verschillende percelen, zouden de bomen in de dreef afsterven.

De aanvraag is niet verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet inzake integraal waterbeleid.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 18 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juli 2016 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

De verzoekende partij dient een replieknota in op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Na de hoorzitting van 2 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 25 augustus 2016 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

Planologische verenigbaarheid

Volgens het vastgestelde Gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd 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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar toegestaan worden voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag gaat over de verkaveling van een stuk grond voor de oprichting van woningen, wat in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

De aanvraag doorstaat de watertoets niet

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

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. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat een advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid.

De aanvraag voldoet echter niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Deze stelt immers dat bij een verkaveling met (al dan niet private) wegeaanleg moet worden voorzien in een gemeenschappelijke infiltratievoorziening. Dergelijke voorziening werd niet ingetekend op de plannen, gevoegd bij de voorliggende aanvraag en is evenmin voorzien in de aangevraagde verkavelingsvoorschriften.

Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanvraag bevat onvoldoende gegevens om ontsluitingsweg te kunnen beoordelen.

Er worden geen aparte verkavelingsvoorschriften voorzien voor lot 4, behalve de bestemming als toegangsweg.

De aanvraag voorziet een plan "infrastructuurwerken op de private weg Cuylitsof". Hierop wordt aangeduid hoe de weg zou worden aangelegd. De aanvraag vermeldt echter niet dat deze aanleg onderdeel van de verkavelingsaanvraag uitmaakt als stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de wegenis.

Bijgevolg moet dit plan louter als informatief worden gezien.

Er is geen garantie dat de loten 1 t.e.m. 3 zullen kunnen ontsluiten via een voldoende uitgeruste weg.

Omwille van het ontbreken van gegevens inzake de inrichting van lot 4, bestaat de mogelijkheid dat deze ontsluitingsweg:

- niet voorzien wordt van elektriciteit, of van een voldoende elektriciteitsnet voor de aankoppeling van alle drie de betreffende loten;*
- niet voorzien wordt van een afdoende rioleringsnet voor alle drie de betreffende loten;*
- niet voorzien wordt van een afdoende watervoorzieningsnet voor alle drie de betreffende loten.*

Eveneens bestaat het risico dat niet voor alle drie de loten zal worden voorzien in de nodige burgerlijke rechten tot ontsluiting via deze weg.

Bovendien bestaat de mogelijkheid dat een (van de mede-)eigenaar(s) de weg niet wil ontwikkelen vooraleer een andere eigenaar zijn lot wil ontwikkelen. Hierdoor worden de bebouwingsmogelijkheden van de (overige) aanpalende loten beknot.

Dit is tegenstrijdig met de doelstelling van de verkaveling om rechtszekerheid te bieden aan de eigenaars van de loten.

Zowel de Raad van State als de Raad voor Vergunningsbetwistingen spraken zich reeds uit in de zin dat wanneer de uitvoerbaarheid van een aanvraag gehypothekeerd is, de aangevraagde vergunning niet kan worden afgeleverd.

Er werd geen gemeenteraadsbeslissing genomen inzake het wegenistracé.

De beroeper stelt foutief dat deze beslissing geen vereiste is, aangezien de wegenis privaat zou blijven.

Echter gaat het op dit ogenblik over een bestaande dreef die de Putsesteenweg verbindt met de achterliggende Kalmthoutse Heide en openbaar gebruikt kan worden.

Zoals het college van burgemeester en schepenen correct aanhaalde heeft de Raad van State reeds eerder geoordeeld dat verkavelingen met wegenissen met een openbare of quasi-openbare bestemming onderhevig zijn aan een gemeenteraadsbeslissing inzake het wegenistracé overeenkomstig art. 4.2.25 VCRO.

De aanvraag dient te worden getoetst aan het gemeentelijke RUP 'Woonbos'.

Beroeper haalt in zijn beroepschrift aan dat hij na de voorlopige vaststelling bezwaar heeft ingediend tegen het betreffende gemeentelijk RUP.

De gemeenteraad van Kalmthout besliste echter op 30 mei 2016 het gemeentelijk RUP 'Woonbos' definitief goed te keuren.

Het betreffende RUP heeft inmiddels rechtskracht verkregen. Daardoor dient de deputatie de voorliggende aanvraag af te toetsen aan de voorschriften van dit RUP.

De aanvraag is niet overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Woonbos.

Volgens het plan situeert de volledige projectsite zich in de bestemmingszone woonbosgebied. Het achterste gedeelte van het perceel (vanaf de waterloop) is eveneens gelegen binnen een overdrukgebied met bestemming "binnengebied met boskarakter". Lot 3 is bovendien gelegen binnen een overdrukgebied met als bestemming "toeristische – recreatieve functie".

De aanvraag strijdt met art. 1.2.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Dit artikel bepaalt: Indien de vastgestelde bebouwingsdichtheid van de nabije omgeving waarin percelen en/of perceeldelen zich situeren die het voorwerp zijn van o.a. verkavelingsaanvragen of projecten die een vermeerdering van het aantal woningen voorzien, lager ligt dan 5 woningen per hectare, geldt een toename van één woning per hectare als maximum.

Dit kan in casu maximaal leiden tot 1 bijkomende woongelegenheid, terwijl de aanvraag een toename van 3 bijkomende woongelegenheden toelaat.

Art. 1.2.5. van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP sluiten verkavelingen met de beoogde densiteit op de projectsite uit.

Artikel 1.2.5.3. 1) van deze voorschriften stelt dat verkavelingen enkel kunnen worden toegelaten mits zij passen in de in artikel 1.2.1 vooropgestelde bebouwingsdichtheid.

Uit het voorgaande blijkt echter dat dit niet het geval is.

Het RUP 'woonbos' sluit verkavelingen met wegeaanleg op de projectsite uit.

Art. 1.2.5.2. stelt dat verkavelingen met aanleg van nieuwe wegen toegestaan zijn, behalve indien artikels 7.6. en 7.7. van toepassing zijn.

Het artikel 7.7. is echter van toepassing binnen het overdrukgebied 'binnengebied met boskarakter'.

Binnen dit artikel stelt art. 7.7.2., 3) dat op percelen gelegen in dit overdrukgebied geen verkavelingen met wegenis zijn toegestaan.

De voorschriften maken hierbij geen onderscheid tussen openbare of private wegenis.

Er kunnen geen afwijkingen op bestemmingen worden toegestaan op basis van art. 4.4.1 VCRO.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater van 5 juli 2013.

Het is positief dat de voorschriften opnemen dat alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten en mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Echter gaat de aanvraag voorbij aan het feit dat de gewestelijke hemelwaterverordening stelt dat bij een verkaveling met (al dan niet private) wegeaanleg moet worden voorzien in een gemeenschappelijke infiltratievoorziening.

Dergelijke voorziening werd niet ingetekend op de plannen, gevoegd bij de voorliggende aanvraag en is evenmin voorzien in de aangevraagde verkavelingsvoorschriften.

Bijgevolg voldoet de aanvraag niet aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharderen 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. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat een advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid.

Het advies van de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid d.d. 17.12.2015 luidde voorwaardelijk gunstig.

Echter is geen positieve uitspraak mogelijk aangezien niet wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals hierboven eerder in dit verslag werd uiteengezet.

Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos moet als ongunstig worden gelezen.

Het agentschap Natuur en Bos leverde een voorwaardelijk gunstig advies af, op basis van aangepaste plannen, die door de aanvrager werden toegevoegd.

Het gaat hierbij echter over essentiële wijzigingen inzake het aanduiden van de ontbossingszone van de dreef en de aanduiding van de als bos te behouden groene ruimte.

Dit aangepast plan omschrijft essentiële wijzigingen aangezien:

de aangepaste zones "als bos te behouden groene ruimte" en de aanduiding "te compenseren bos" omschrijven zeer ruime oppervlaktes.

er geen stedenbouwkundige voorschriften omtrent de zone "als bos te behouden groene ruimte" werden opgenomen.

de zone "als bos te behouden groene ruimte" overlapt de zone voor tuin en bijgebouwen op lot 1.

Bovendien werd dit aangepast plan bijgebracht na de looptijd van het openbaar onderzoek. Indien rekening zou worden gehouden met dit aangepast plan, worden de inzagerechten die door het openbaar onderzoek tot stand zijn gekomen geschonden. Belanghebbenden zouden immers geen bezwaren op de aanpassingen hebben kunnen uiten.

Aangezien het voorwaardelijk gunstig advies gebaseerd is op de aangebrachte aanpassingen (na een eerder ongunstig advies op basis van de oorspronkelijke plannen) en deze niet kunnen worden opgenomen bij een eventuele vergunning dient dit advies als ongunstig te worden beschouwd.

Het advies van de brandweer d.d. 15 december 2015 moet als ongunstig worden gelezen.

Dit advies luidde voorwaardelijk gunstig. Echter kan niet gegarandeerd worden dat kan worden voldaan aan volgende voorwaarden:

Een minimale vrije breedte van 8m voor een doodlopende toegangsweg

De totale breedte van lot 4 betreft 15 m. Vooraan het perceel omschrijft de afstand tussen de stammen van enkele bomen ca. 12m. Naarmate men dieper op het perceel gaat, zijn er bomen aanwezig die dicht bij elkaar groeien. Het rooien van deze bomen kan enkel bekomen worden, mits het beschikken over de nodige vergunningen en het volden aan een boscompensatievoorstel. Eerder werd in dit verslag echter al aangehaald dat het voorwaardelijk gunstige advies van het agentschap Natuur en Bos inzake voorliggende aanvraag als ongunstig moet worden gelezen, waardoor het rooien van de bomen niet kan worden toegelaten.

Bovendien voorziet de verkaveling niet voorschriften omtrent de aanleg van de dreef of het rooien van de bomen erin. Er is bijgevolg onvoldoende garantie dat de benodigde breedte kan worden gerealiseerd.

Om dezelfde reden is onduidelijk of de minimale draaistraal van 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant kan worden gerealiseerd.

Draagvermogen: voertuigen met een maximale asbelasting van 13t moeten kunnen rijden en stilstaan, zelfs niet indien ze het terrein zouden vervormen & Mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15t te dragen.

Het is immers onduidelijk of de wegaanleg hoegenaamd kan worden uitgevoerd en zo ja in welke vorm deze moet worden uitgevoerd.

Er ontbreken immer voorschriften inzake de wegaanleg op lot 4. Bovendien kan niet worden gegarandeerd of het rooien van bomen in de dreef kan worden vergund.

Bijgevolg wordt niet gegarandeerd dat in de wegaanleg kan worden voorzien. Logischerwijs volgt daaruit dat evenmin gegarandeerd kan worden dat de weg aan de vereiste voorwaarden kan voldoen.

De onderlinge afstand tussen de verschillende hydranten mag niet meer dan 100m bedragen. Deze hydranten moeten gevoed worden door het drinkwaternet via een leiding van min. Doorsnede van de binnendiameter van 100 mm.

De ingeplande hydrant bevindt zich op meer dan 100 m van de volgende hydrant in de Putsesteenweg.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving:

De projectsite bevindt zich langsheen de Putsesteenweg, een verbindingsweg tussen de kernen van Kalmthout en Putte (Kapellen). De straat wordt van de kern gescheiden door een agrarische zone en omvat voornamelijk woningen op veelal beboste percelen.

De projectsite zelf grenst achteraan aan het domein van de Kalmthoutse Heide en is bebouwd met het Cuytshof. Deze bebouwing wordt met een ruim gedeelte van het oorspronkelijk perceel afgesplitst van de aanvraag, zodat ze geen deel uitmaakt van de aanvraag.

Met voorliggende aanvraag wenst men, door middel van een private wegenis, 3 bijkomende woonloten te ontwikkelen achteraan het oorspronkelijk perceel.

Door de strijdigheid met het geldende RUP Woonbos, is eveneens de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening vast te stellen.

De aanvraag wordt onwenselijk diep ingeplant in een feitelijke tuinzone van de woningen langsheen de Putsesteenweg

De aanvraag tot het verkavelen van een perceel in vier kavels (3 woonloten, bediend door een private wegenis – lot 4) wordt daarmee voorzien in een woonzone, doch het betreft in feite een perceel dat gelegen is achter de achtertuinten van de woningen gelegen aan de Putsesteenweg, op min. 105 m uit de rooilijn met deze straat.

Bovendien dringt de verkaveling in in het achterliggende woongebied waar in feite geen bebouwingsmogelijkheden meer zijn, dit omwille van de specifieke locatie van het perceel, grenzend aan een natuurpark "de Kalmthoutse heide". Oorspronkelijk vormt dit overgebleven woongebied een soort achtertuin voor de woningen gesitueerd aan de Putsesteenweg.

Het oorspronkelijke perceel kan enkel in aanmerking komen om bebouwd te worden met één eengezinswoning, gericht naar de Putsesteenweg en onmiddellijk palend aan de openbare weg.

De verkaveling biedt onvoldoende garanties op ontsluiting voor de loten 1 t.e.m. 3.

De verkaveling voorziet lot 4 als lot voor een private weg. Deze zou dienen als toegangsweg voor de overige loten.

De aanvraag voorziet een plan "infrastructuurwerken op de private weg Cuylitsof". Hierop wordt aangeduid hoe de weg zou worden aangelegd. De aanvraag vermeldt echter niet dat deze aanleg onderdeel uitmaakt van de verkavelingsaanvraag als stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de wegenis.

Bijgevolg moet dit plan louter als informatief worden gezien.

De aanvrager stelt louter dat de bestaande dreef dienst zal doen als toegangsweg voor de overige loten en in onverdeeldheid zal blijven tussen de eigenaars van de overige 3 loten.

Deze burgerrechtelijke stelling kan echter niet verankerd worden in een verkavelingsaanvraag. In tegenstelling daarmee biedt de opsplitsing van de dreef als apart lot eerder de mogelijkheid dat dit lot in handen zou komen van 1 eigenaar.

In dat scenario zou de ontsluiting en bijgevolg de ontwikkeling van 1 of meerdere loten afhankelijk worden gemaakt van de goedwil van de eigenaar van lot 4. Dit is echter tegenstrijdig met het doel van de verkaveling die voor de erin gelegen loten rechtszekerheid zou moeten bieden.

Er dient immers over gewaakt te worden dat latere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voldoen aan het artikel 4.3.5 §1, zijnde de ligging aan een voldoende uitgeruste weg. Dit wordt met voorliggende verkavelingsaanvraag niet gegarandeerd.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij stelt dat zij, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, de bij het dossier betrokken vergunningverlenende overheid is die de oorspronkelijke vergunning weigerde. Zij wenst haar visie op heden bevestigd te zien. Zij heeft dus een belang bij haar tussenkomst in de procedure.

2.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk is.

De tussenkomende partij steunt haar belang op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO en meent dat zij het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is. Het verzoek tot tussenkomst wordt echter ingediend door de gemeente Kalmthout, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen. Het is volgens de verzoekende partij vaste rechtspraak dat het college van burgemeester en schepenen moet worden beschouwd als het vergunningverlenend bestuursorgaan, en niet de gemeente. Het verzoek tot tussenkomst moet worden afgewezen bij gebrek aan het rechtens vereiste belang.

3.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting laat de tussenkomende partij gelden dat effectief werd tussengekomen door het vergunningverlenende bestuursorgaan/overheid zoals vereist in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO. De tussenkomende partij wijst er op dat zij in het verzoekschrift tot tussenkomst wordt omschreven als 'de gemeente Kalmthout, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenende overheid'.

De bedoeling om tussen te komen in de hoedanigheid van vergunningverlenend bestuursorgaan blijkt duidelijk uit de verwoording van de tussenkomende partij enerzijds en de uiteenzetting van haar belang anderzijds. Uit de middelen blijkt bovendien dat de tussenkomende partij zich bekommert om de concrete situatie op het betrokken perceel en zij duidelijk haar weigeringsbesluit dat in eerste aanleg werd afgeleverd door het college, verdedigt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.21 VCRO bepaalt dat elk van de personen, vermeld in artikel 4.8.11, § 1, eerste lid VCRO, in de zaak kan tussenkomen.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door "*de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen*". Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag voor een verkavelingsvergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen.

In het verzoekschrift duidt de tussenkomende partij zich aan als '*gemeente Kalmthout, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenende overheid*'. Zij verwijst voor haar belang uitdrukkelijk naar het feit dat zij in eerste aanleg de vergunning geweigerd heeft.

Uit de beslissing om in rechte te treden van 23 januari 2017 blijkt duidelijk dat de beslissing om beroep aan te tekenen tegen de bestreden beslissing uitgaat van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Doorheen haar verzoekschrift tot tussenkomst verdedigt de tussenkomende partij de weigeringsbeslissing uit eerste aanleg.

Het verzoekschrift, samen gelezen met de beslissing om in rechte te treden, overtuigt de Raad dat de vermelding in het verzoekschrift tot tussenkomst van de tussenkomende partij als zijnde 'de gemeente, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen', op een louter materiële vergissing berust. Het verzoekschrift tot tussenkomst gaat in wezen uit van het college van burgemeester en schepenen zelf, die aldus, op grond van artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO, beschouwd wordt als tussenkomende partij.

2.

Uit het dossier blijkt verder dat het verzoek tot tussenkomst tijdig is ingediend. Er worden hierover geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij aan dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonbos' (verder: RUP 'Woonbos') onwettig is en buiten toepassing moet worden gelaten. Doordat de bestreden beslissing de determinerende weigeringsmotieven steunt op het onwettige RUP 'Woonbos', is de beslissing eveneens onwettig.

De verzoekende partij steunt de door haar ingeroepen onwettigheid van het RUP 'Woonbos' op vier elementen: de inmenging op het eigendomsrecht, de strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel, het gegeven dat onvoldoende rekening is gehouden met de bezwaren van de verzoekende partij en de onwettigheid van de opgenomen stedenbouwkundige voorschriften.

1.1

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1, tweede lid, van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: het Eerste Aanvullend Protocol) en het materiële motiverings-, zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betoogt dat de voorschriften van het RUP 'Woonbos' gebruiksbeperkingen opleggen ten aanzien van haar perceel, die strijdig zijn met artikel 1, tweede lid, van het Eerste Aanvullend Protocol. De verzoekende partij verduidelijkt dat artikel 1.1.2.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van de bestemming "woonbosgebied" van het RUP een verbod oplegt tot het oprichten van nieuwe "eengezinswoningen". Artikel 1.1.2.3 legt een verbod op tot het oprichten van gebouwen met een commerciële bestemming. Artikel 1.2.1.1 legt een beperking op het vlak van de bebouwingsdichtheid op. Artikel 1.2.2 tot slot beperkt de gezamenlijke bebouwbare oppervlakte van alle vergunningsplichtige constructies en voorzieningen tot maximaal 250m². Daarenboven zijn op het gedeelte van het perceel waarop de overdruk "binnengebied met boskarakter" voorzien is, geen verkavelingen met aanleg van nieuwe wegen en volgens de toelichting zelfs geen enkele bebouwing toegestaan.

De verzoekende partij wijst op de finaliteit van de nieuwe bestemmingsvoorschriften, namelijk (1) het behoud en de versterking van het groenareaal, en (2) een negatieve impact van bijkomende bebouwing op de waterhuishouding van de aangrenzende Kalmthoutse Heide voorkomen. Deze finaliteit zou moeten bijdragen tot de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in zijn geheel, maar kan de beperking van haar eigendomsrechten volgens de verzoekende partij niet verantwoorden. Haar perceel is biologisch minder waardevol, zodat bezwaarlijk kan aangenomen worden dat hun perceel kan bijdragen tot de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het gedeelte van de Kalmthoutse Heide dat aan het perceel van de verzoekende partij grenst, is ook geenszins waardevol. Het gaat immers om een weg, de Pijpleidingsstraat, die voor allerhande transport dient. Noch met deze weg, noch met de daaronder aanwezige pijpleiding Rotterdam-Antwerpen werd bij de opmaak van het gemeentelijk RUP rekening gehouden. Volgens de verzoekende partij wordt

ook nergens toelichting gegeven over de gebeurlijke negatieve impact van bebouwing op haar perceel voor de waterhuishouding van de Kalmthoutse Heide.

De verzoekende partij meent verder dat de vooropgestelde doelstellingen van het gemeentelijk RUP ook op een andere, minder ingrijpende wijze konden bereikt worden. Zij wijst in dit verband op de mogelijkheid tot het aanleggen van een groenbuffer, het gebruik van waterdoorlatende materialen, het opleggen van maatregelen die slechts een kleinere oppervlakte (van hun perceel) treffen. De verzoekende partij had reeds in haar bezwaarschrift op deze alternatieven gewezen. Het dossier zou geen blijk geven van een dergelijk alternatievenonderzoek, noch is rekening gehouden met haar bezwaren en met individuele belangen. De verzoekende partij acht de verregaande eigendomsbeperkende maatregelen dan ook niet proportioneel.

1.2

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en het gelijkheidsbeginsel, en het materiële motiverings- en evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij betoogt dat haar perceel bijna voor de helft de overdruk “binnengebied met boskarakter” heeft, wat verregaande eigendomsbeperkingen met zich meebrengt. Volgens de verzoekende partij bevinden ook andere percelen, onder meer de percelen gelegen aan de Kievitstraat, zich in volledig dezelfde situatie als haar perceel: het zijn “bebouwde percelen”, “gekenmerkt met groenareaal” en “gelegen naast de Kalmthoutse Heide”. De verzoekende partij klaagt zich erover dat die percelen aan de Kievitstraat niet bestemd zijn als “binnengebied met boskarakter”. Volgens haar ontbreekt een redelijke en objectieve verantwoording voor deze ongelijke behandeling. Er is geen legitiem doel dat de voor haar perceel opgelegde eigendomsbeperkende maatregelen kan verantwoorden, waarbij wordt verwezen naar het eerste onderdeel. De verregaande eigendomsbeperkingen zijn volgens haar evenmin pertinent om de door het gemeentelijk RUP vooropgestelde doelen – behoud van het groenareaal en de bescherming van de waterhuishouding van de Kalmthoutse Heide – te bereiken. Ook op dat punt wordt nog concreet naar de uiteenzetting onder het eerste onderdeel verwezen.

1.3

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 2.2.14, § 5, VCRO en van het materiële motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De GECORO zou volgens de verzoekende partij haar bezwaren niet afdoende hebben weerlegd. Zij stelt in haar bezwaarschrift te hebben opgemerkt dat de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP onevenredig zijn ten aanzien van het beoogde doel en dat het plan te verregaande maatregelen oplegt in het licht van de vooropgestelde doelen, namelijk het behoud van het bestaande groenareaal en de bescherming van de waterhuishouding van de Kalmthoutse Heide.

Ze meent voorts dat er een alternatievenonderzoek ontbreekt, alsook een gedegen motivering voor de keuze van de verregaande eigendomsbeperkende maatregelen. Door in essentie enkel te verwijzen naar het door het RUP vooropgestelde algemeen belang, heeft de GECORO dit bezwaar te summier behandeld. Haar individuele belangen werden op geen enkele manier mee in de beoordeling betrokken, maar werden ongemotiveerd terzijde geschoven. Het antwoord op haar bezwaar aangaande de schending van het gelijkheidsbeginsel volstond volgens verzoekende partij evenmin en is feitelijk onjuist. Hun perceel bevindt zich wel degelijk in dezelfde toestand als de percelen aan de Kievitstraat. Bovendien heeft de GECORO geen toetsing doorgevoerd aan het gelijkheidsbeginsel aan de hand van de geldende toetsingscriteria. Verder heeft de GECORO

volgens verzoekende partij een aantal bezwaren niet onderzocht. Het gaat om (1) het bezwaar aangaande de tegenstrijdigheid tussen de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota voor wat het bestemmingsgebied “binnengebied met boskarakter” betreft, (2) de met dat bezwaar verbonden aangevoerde schending van het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, en (3) het bezwaar met betrekking tot de schending van de materiële motiveringsplicht.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat de lacunes in het advies van de GECORO niet worden ondervangen door het vaststellingsbesluit van het RUP.

1.4

In een vierde onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 2.2.2, § 1, 2°, VCRO en van het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij meent dat een aantal stedenbouwkundige voorschriften niet voldoen aan het rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partij verwijst naar de voorschriften inzake de bebouwingsdichtheid en de definitie ervan in het RUP. Uit de afbeelding die de verzoekende partij toevoegt, blijkt dat de bebouwingsdichtheid in de omgeving hoger ligt dan 5 woningen per hectare. Volgens de bestreden beslissing is de bebouwingsdichtheid echter lager dan 5 woningen per hectare. Daaruit blijkt dat de regel duidelijkheid mist. Zelfs de verwerende partij slaagt er immers niet in om een correcte toepassing te maken van de voorschriften.

De opgenomen voorschriften zijn bovendien meermaals contradictorisch met de toelichtingsnota bij het RUP ‘Woonbos’. In de toelichtingnota staat onder meer te lezen dat bebouwing in het overdrukgebied “binnengebied met boskarakter” niet is toegestaan in de zone, terwijl uit het voorschrift zelf blijkt dat bebouwing wel mogelijk is voor zover de harmonieregel wordt nageleefd. De toelichting stelt voor het bestemmingsgebied woonbos dat opsplitsing wordt tegengegaan terwijl verkavelingen volgens de voorschriften wel mogelijk zouden zijn.

2.1

De tussenkomende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat de verzoekende partij uitgaat van een foutieve lezing van de stedenbouwkundige voorschriften.

De tussenkomende partij benadrukt dat het RUP is opgemaakt in uitvoering van de doelstellingen zoals geformuleerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De tussenkomende partij verwijst naar specifieke doelstellingen uit het structuurplan, naar het creëren van een woonbos en het vrijwaren van het groene en rustige karakter daarvan, en hoe de gewenste ruimtelijke structuur vertaald is in de voorschriften van het RUP. Daarin ligt volgens de tussenkomende partij ook de finaliteit van het RUP. De verzoekende partij werpt geenszins de onwettigheid van het structuurplan op noch de strijdigheid van het RUP zodat zij geen belang heeft bij het eerste onderdeel van het middel. De finaliteit van het RUP is ook veel ruimer dan de doelstellingen die de verzoekende partij, beperkt tot haar eigen percelen, in haar middelonderdeel aanhaalt. Het gehele gebied moet echter tezamen worden bekeken om de gewenste ruimtelijke structuur te bekomen zodat de doelstellingen van het RUP niet op perceelsniveau moeten en kunnen worden getoetst. Het middelonderdeel is volgens de tussenkomende partij dan ook onontvankelijk.

De tussenkomende partij benadrukt verder dat aangezien het RUP uitvoering geeft aan de bindende en richtinggevende bepalingen van het structuurplan, het vaststaat dat het RUP wordt opgemaakt vanuit het algemeen belang. De verzoekende partij toont het tegendeel daarvan niet aan. Aan de finaliteitsvereiste die volgt uit het Eerste Aanvullend Protocol is volgens de tussenkomende partij dus voldaan.

Er is volgens de tussenkomenende partij ook geen kennelijk onevenwicht tussen het algemeen belang en de bescherming van de eigendomsrechten van de verzoekende partij. De beperking wat betreft de niet-toelaatbaarheid van verkavelingen met een nieuwe wegenis aanleg volgt rechtstreeks uit de bindende en richtinggevende bepalingen van het structuurplan, die bindend zijn voor de plannende overheid. Er valt dus niet in te zien waarom een alternatievenonderzoek zou moeten worden gevoerd, noch waarom de niet-toelaatbaarheid van verkavelingen met nieuwe wegenis disproportioneel zou zijn. Bij de opmaak van het RUP moet het algemeen belang voor ogen worden gehouden in functie van het gehele plangebied en niet enkel de private belangen dienen. Bij de opmaak beschikt de plannende overheid binnen de contouren van het structuurplan ook over een ruime beleidsvrijheid. De beleidskeuzes zijn ook afdoende gemotiveerd in functie van het algemeen belang. Bovendien is niet het gehele perceel van de verzoekende partij gevat door de overdruk uit artikel 7.7 van de stedenbouwkundige voorschriften. De plannende overheid heeft dus op geen enkele wijze haar beleidsvrijheid zo ingevuld dat de voorschriften van het RUP artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol zouden schenden.

2.2

De tussenkomenende partij wijst met betrekking tot het tweede middelonderdeel naar het gegeven dat de zones die met de overdruk uit artikel 7.7 zijn ingekleurd, vanwege hun ligging, hun omvang en aanwezige groenareaal te beschouwen zijn als waardevolle ruimtelijke entiteiten. Met verwijzing naar een luchtfoto stelt de tussenkomenende partij dat het duidelijk is dat de zones met overdruk 7.7 aaneengesloten entiteiten betreffen met een zekere omvang waarin het aanwezige groenareaal duidelijk waarneembaar is. De percelen waarnaar de verzoekende partij verwijst, zijn veel kleiner van omvang, betreffen geen binnengebieden en sluiten niet aan op het groenareaal van het plangebied. De zones die voorzien worden van de overdruk uit artikel 7.7, zijn bovendien in hoofdzaak onbebouwde zones waar de bosstructuur nog kenmerkend aanwezig is. De percelen waarnaar de verzoekende partij verwijst, zijn bebouwd en dus geenszins vergelijkbaar.

Er is zowel in de toelichtingsnota van het RUP als bij de stedenbouwkundige voorschriften zelf een uitgebreide motivering opgenomen over de verantwoording van de overdruk. Er zijn dus objectieve verschillen en de ongelijke behandeling wordt uitgebreid verantwoord. De verzoekende partij maakt alleszins niet aannemelijk dat de gevallen in feite gelijk zijn. De loutere eigen vaststelling en verzuiming dat naburige percelen niet binnen de omschrijving van de overdruk vallen, betekent nog niet dat het RUP onoordeelkundig zou zijn opgesteld.

2.3

Met betrekking tot het derde middelonderdeel merkt de tussenkomenende partij in eerste instantie op dat een bestuur niet verplicht is om alle door de partijen aangevoerde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden en te weerleggen, en dus hoefde de GECORO niet op elk bezwaar van de verzoekende partij uitdrukkelijk in te gaan. In het advies van de GECORO worden de bezwaren per thema gebundeld. Uit het advies, en eveneens uit het vaststellingsbesluit, kan duidelijk worden afgeleid waarom de argumenten in het algemeen niet worden aanvaard, zodat er hoegenaamd geen schending is van de motiveringsplicht.

Zowel het bezwaar over de ongeldige gebiedsaanduiding door de overdruk als de stelling dat de voorschriften van de grondkleur en de overdruk elkaar zouden tegenspreken wat betreft de aanleg van verkavelingen met wegenis en er geen objectief onderscheid zou zijn tussen de percelen van de verzoekende partij en de percelen langs de Kievitstraat, worden uitdrukkelijk weerlegd in het advies van de GECORO. In haar advies heeft de GECORO een objectief en feitelijk onderscheid gemaakt tussen de percelen aan de Putsesteenweg en die aan de Kievitstraat. Bovendien blijkt uit rechtspraak van de Raad van State dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden.

2.4

Wat betreft het vierde onderdeel laat de tussenkomende partij gelden dat de kritiek louter beperkt is tot opportuiniteitskritiek. In de toelichtingsnota wordt de berekening van de bebouwingsdichtheid stap per stap en met concrete voorbeelden uitgelegd en verduidelijkt. Er kan dus niet worden voorgehouden dat het voorschrift onvoldoende rechtszeker zou zijn.

De tussenkomende partij wijst er verder op dat wanneer de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichting elkaar zouden tegenspreken, de voorschriften voorrang hebben. Zij hebben namelijk een normatief karakter. De stedenbouwkundige voorschriften over artikel 7.7 zijn zeer duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar.

3.1

De verzoekende partij antwoordt dat het eerste onderdeel wel degelijk ontvankelijk is. Het enkele gegeven dat de verzoekende partij de onwettigheid van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet opwerpt, maakt het middel immers nog niet onontvankelijk. Het RUP maakt een administratieve rechtshandeling uit dat op zichzelf moet voldoen aan de bepalingen uit artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol en de beginselen van behoorlijk bestuur. De doelstelling over het beperken van de impact op de waterhuishouding van de Kalmthoutse Heide staat ook niet als doelstelling in het gemeentelijk structuurplan.

Het is bovendien zo dat de verzoekende partij maar een belang kan hebben voor het buiten toepassing verklaren van de voorschriften van het RUP die gelden voor haar perceel. Het is dus logisch dat de verzoekende partij haar middel ontwikkelt in functie van de voorschriften die betrekking hebben op haar percelen. Van de negen concepten waarnaar de tussenkomende partij verwijst, zijn er slechts enkele van toepassing op de percelen van de verzoekende partij.

Ten gronde wijst de verzoekende partij erop dat bij de finaliteit uitdrukkelijk verwezen wordt naar het behoud van het aanwezige waardevolle groenareaal. De tussenkomende partij maakt niet aannemelijk dat de bedoelde ecologische en landschappelijke kwaliteiten ruimer zijn dan de classificering op de biologische waarderingskaart. De verzoekende partij blijft bij haar standpunt dat haar perceel biologisch minder waardevol is, zodat aan de finaliteitsvereiste niet is voldaan. De verwijzing die de tussenkomende partij in haar uiteenzetting nog doet naar de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen, is irrelevant.

De tussenkomende partij kan ook niet voorhouden dat zij geen misbruik zou hebben gemaakt van haar beleidsvrijheid, nu bijna de helft van haar perceel wordt gevat door de overdruk, terwijl het aanwezige groen minder waardevol is en gelegen langs de pijplijn Rotterdam-Antwerpen. Voor zover haar perceel op heden deels onbebouwd is, verwijst de verzoekende partij naar de beperking van de gebruiksmogelijkheden door de voorschriften. De beleidskeuzes zijn onvoldoende gemotiveerd.

3.2

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel antwoordt de verzoekende partij dat er wel degelijk sprake is van een ongelijke behandeling van gelijke percelen. De grootte van de percelen kan geen maatstaf zijn aangezien de overdruk niet enkel van toepassing is op grote percelen. Of er sprake is van een binnengebied, wordt bovendien juist vastgesteld door het RUP zelf. Bovendien grenzen ook de percelen aan de Kievitstraat aan de Kalmthoutse Heide en beschikken deze ook over een groenareaal. Bovendien komt op sommige voor overdruk aangeduide percelen wel bebouwing voor. De percelen aan de Kievitstraat zijn dus wel degelijk vergelijkbaar met de percelen van de verzoekende partij, en zij worden ongelijk behandeld doordat er daar geen overdruk wordt voorzien.

Er is volgens de verzoekende partij geen redelijke verantwoording voor de ongelijke behandeling. De uiteenzetting in de toelichting bij het RUP kan bezwaarlijk als uitgebreide motivering beschouwd worden en ook het arrest van de Raad van State waarnaar de tussenkomende partij verwijst, draagt niets bij.

3.3

De verzoekende partij blijft met betrekking tot het derde middelonderdeel bij haar standpunt dat haar bezwaren onvoldoende of niet zijn beantwoord door de GECORO. De lacunes worden niet opgevangen in het vaststellingsbesluit. De arresten waarnaar de tussenkomende partij ter staving van haar standpunt verwijst, zijn ofwel compleet irrelevant ofwel bieden ze geen soelaas om het standpunt te ondersteunen.

3.4

Met betrekking tot het vierde onderdeel stelt de verzoekende partij dat uit de praktijkvoorbeelden uit de toelichtingsnota niet blijkt hoe de perimeter van 250 meter moet berekend worden. De regelgeving is dus wel degelijk onduidelijk.

Bovendien is de toelichtingsnota bij het RUP wel degelijk een belangrijk instrument bij de vaststelling van het RUP, zodat tegenstrijdigheden niet stroken met het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.1

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting verwijst de tussenkomende partij met betrekking tot het eerste middelonderdeel nog naar de ontheffingsaanvraag uit het plan-MER waarin duidelijk staat opgenomen dat verdroging één van de hoofdoorzaken is van de afnemende natuurwaarden in de gebieden. Bovendien kunnen in een RUP nog extra bepalingen, naast de doelstellingen uit het structuurplan, worden opgenomen om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De negen concepten waarmee het doel van het RUP wordt omschreven, zijn duidelijk opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP en kunnen niet tot één doelstelling worden herleid.

Voor het overige herneemt de tussenkomende partij haar standpunt uit de schriftelijke uiteenzetting.

4.2

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel voert de tussenkomende partij aan dat de grootte wel degelijk kan worden gehanteerd als maatstaf, nu de percelen met overdruk nagenoeg allemaal grote percelen zijn. Bovendien is niet het hele plangebied van het RUP binnengebied, maar zijn het net de omvangrijke binnengebieden die deze overdruk hebben meegekregen. Er is bovendien concreet gekeken naar het gegeven of het aanwezige groenareaal kan worden beschouwd als een ruimtelijk waardevol element en niet louter naar de ligging aan de Kalmthoutse Heide. Bovendien moeten ook alle andere criteria mee in ogenschouw genomen worden. Ook het onbebouwd karakter en minstens de minimale bebouwing kan worden gehanteerd als maatstaf. Van omvangrijke bebouwing zoals in de Kievitstraat, is op geen van de percelen die met overdruk zijn aangeduid enigszins sprake. De percelen aan de Kievitstraat voldoen niet aan alle vereisten, zodat op verantwoorde wijze kon worden geoordeeld om op die zone geen overdruk toe te kennen.

Bovendien benadrukt de tussenkomende partij dat zij op dat punt ook enige beleidsvrijheid heeft. De verzoekende partij toont de vergelijkbaarheid van zijn perceel met de percelen aan de Kievitstraat niet aan, noch zet zij uiteen dat haar percelen niet vergelijkbaar zouden zijn met de overige percelen in het plangebied die een overdruk hebben gekregen. Aangezien het vergelijkbare percelen zijn, worden ze gelijk behandeld.

4.3

Met betrekking tot het derde middelonderdeel herneemt de tussenkomende partij in hoofdzaak haar standpunt uit de schriftelijke uiteenzetting.

4.4

De tussenkomende partij laat tot slot met betrekking tot het vierde middelonderdeel nog gelden dat niet valt in te zien hoe de berekening van een perimeter van 250 meter rond het perceel(sdeel) onduidelijk kan zijn. Het is logisch dat de grenzen van het perceel(sdeel) als startpunt zullen dienen om de perimeter uit te tekenen. Vanaf de grenzen wordt telkens een afstand van 250m gerekend. Alle percelen en woningen die binnen de zo bekomen zone liggen, vormen de nabije omgeving. Dat wordt ook duidelijk met praktijkvoorbeelden weergegeven in de toelichtingsnota.

De tussenkomende partij herneemt voor het overige haar standpunt uit haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij vraagt met haar eerste middel om het gemeentelijk RUP 'Woonbos', zoals vastgesteld bij besluit van 30 mei 2016, buiten toepassing te verklaren omdat het onwettig zou zijn.

De verzoekende partij heeft op 14 oktober 2016 een beroep tot vernietiging ingesteld bij de Raad van State tegen het besluit van 30 mei 2016 waarmee het RUP 'Woonbos' definitief wordt vastgesteld. De Raad van State heeft met het arrest nr. 244.806 van 14 juni 2019 het beroep van de verzoekende partij verworpen.

Het verwerpingsarrest van de Raad van State heeft tussen partijen gezag van gewijsde dat zich uitstrekt tot de met het dictum verbonden motieven waarover betwisting bestond tussen partijen en waarover partijen tegenspraak hebben kunnen voeren.

2.

In haar middel voert de verzoekende partij in vier middelonderdelen aan dat het RUP onwettig is omdat:

- De inmenging op het eigendomsrecht van de verzoekende partij onwettig is;
- Het RUP strijdig is met het gelijkheidsbeginsel;
- Er onvoldoende rekening werd gehouden met de bezwaren van de verzoekende partij;
- De opgenomen stedenbouwkundige voorschriften onwettig zijn.

De uiteenzetting van de ingeroepen middelonderdelen is analoog aan de vier middelen die de verzoekende partij heeft ingeroepen in haar beroep bij de Raad van State tot vernietiging van het vaststellingsbesluit van het RUP van 30 mei 2016.

3.1

Wat de ingeroepen onwettige inmenging op het eigendomsrecht betreft oordeelt de Raad van State in zijn arrest van 14 juni 2019 dat de verzoekende partij uitgaat van een ongenueanceerde lezing van de doelstellingen van het RUP. Het behoud en de versterking van het groenareaal moet worden gelezen tegen de in het structuurplan verwoorde beleidsdoelstelling om de woonbossen een natuurverbinding te laten vormen.

De stelling van de verzoekende partij dat haar perceel biologisch minder waardevol zou zijn, doet volgens de Raad van State geen afbreuk aan het gegeven dat haar perceel, waarvan niet wordt

betwist dat er groen aanwezig is, als een deel van de beoogde natuurverbinding tussen de Kalmthoutse Heide en het Klein Schietveld in aanmerking kan worden genomen. Ook uit de toelichtingsnota bij het RUP blijkt volgens de Raad van State dat de voorziene bestemming op het perceel van de verzoekende partij niet zozeer verantwoord wordt door het biologisch waardevol karakter ervan, maar door het aanwezige groen en de ligging ervan, waarmee opnieuw de link met de natuurverbindende functie wordt gelegd. De verzoekende partij toont in haar uiteenzetting volgens de Raad van State ook niet aan dat de door de overheid gemaakte keuze om de doelstellingen te bereiken, de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan.

De Raad van State besluit dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting niet aantoont dat de finaliteit van het RUP de beperking van haar eigendomsrechten niet zou kunnen verantwoorden en er geen evenredig verband zou bestaan tussen de doelstellingen van het RUP 'Woonsbos' en de in de stedenbouwkundige voorschriften ingeschreven beperkingen op de eigendomsrechten.

3.2

Wat de aangevoerde schending van het gelijkheidsbeginsel betreft, oordeelt de Raad van State dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet aannemelijk maakt dat de percelen van de Kievitstraat zich in een vergelijkbare situatie als haar perceel bevinden. De Raad van State merkt op dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting voorbij gaat aan de specifieke situatie van de percelen aan de Kievitstraat, die zich als geheel in een sterk door woningen en straten gekenmerkte omgeving bevinden, terwijl de bebouwing op haar eigen perceel niet of nauwelijks waarneembaar is en een tuinhuis blijkt te zijn.

De Raad van State stelt bovendien vast dat er een legitiem doel is om de eigendomsbeperkende maatregelen te verantwoorden, waarbij hij verwijst naar de beoordeling van het middel omtrent de aangevoerde schending van de eigendomsrechten.

3.3

Waar de verzoekende partij in een derde middel bij de Raad van State aanvoert dat onvoldoende of niet zou zijn geantwoord op de door haar ingediende bezwaren, stelt de Raad van State vast dat de GECORO op een voldoende gemotiveerde wijze heeft geantwoord waarom er geen sprake is van een vergelijkbare situatie in de Kievitstraat, de stedenbouwkundige voorschriften niet onevenredig zijn met het beoogde doel en de geviseerde overdruk te verantwoorden is, in het bijzonder wat het perceel van de verzoekende partij betreft.

Voor zover de verzoekende partij nog aanvoert dat er een tegenstrijdigheid is tussen de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota wat betreft de bebouwingsmogelijkheden, wijst de Raad van State op het artikel 2.2.5, §1, tweede lid VCRO waaruit volgt dat enkel het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften verordenende kracht hebben. Het artikel 7.7.2 van de voorschriften geeft volgens de Raad van State op duidelijke en zorgvuldige wijze de bebouwingsmogelijkheden weer. Daaraan doet de tegenstrijdige vermelding in de toelichtingsnota geen afbreuk. Dat de GECORO daar niet uitdrukkelijk op heeft gewezen, is volgens de Raad van State niet van die aard om het bestreden besluit te vitiëren.

3.4

De Raad van State oordeelt met betrekking tot de opgeworpen onwettigheid van de stedenbouwkundige voorschriften dat de verzoekende partij de onduidelijkheid van de voorschriften inzake de bebouwingsdichtheid niet voldoende aannemelijk maakt. Het enkele gegeven dat de deputatie in een beoordeling van een vergunningsaanvraag tot een ander oordeel komt dan zichzelf, is daartoe niet voldoende.

In de mate dat de verzoekende partij in het middel er nogmaals op wijst dat er een tegenstrijdigheid is tussen de stedenbouwkundige voorschriften voor het binnengebied met boskarakter en het woonbos enerzijds en de toelichtingsnota anderzijds, wijst de Raad van State opnieuw op het artikel 2.2.5, §1, tweede lid VCRO.

3.5

De verzoekende partij voegt in het voorliggende eerste middel, dat zoals gesteld nagenoeg identiek is aan de opgeworpen middelen in de procedure bij de Raad van State, geen argumenten toe die kunnen leiden tot een ander oordeel over de wettigheid van het RUP 'Woonbos'.

De verzoekende partij toont opnieuw niet afdoende aan dat de er sprake is van een onevenredige inperking van haar eigendom die de finaliteit van het RUP voorbij schiet, dat haar perceel ten aanzien van andere percelen op een ongelijke manier wordt behandeld zonder dat daar een objectieve en redelijke verantwoording voor bestaat, dat er onvoldoende zou zijn geantwoord op de door haar opgeworpen bezwaren en evenmin dat de stedenbouwkundige voorschriften onzeker zouden zijn.

De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk dat de voorschriften van het RUP in de huidige zaak buiten toepassing moeten worden gelaten.

4.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de gevraagde verkavelingsvergunning onder meer weigert omdat het gevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 1.2.1.1 van het RUP 'Woonbos'.

Dat artikel bepaalt:

"Indien de vastgestelde bebouwingsdichtheid van de nabije omgeving waarin percelen en/of perceeldelen zich situeren die het voorwerp zijn van o.a. verkavelingsaanvragen of projecten die een vermeerdering van het aantal woningen voorzien, lager ligt dan 5 woningen per hectare, geldt een toename van één woning per hectare als maximum."

Het begrip nabije omgeving wordt in artikel 1, 6° van de voorschriften als volgt gedefinieerd:

"6. nabije omgeving: gebied gevormd door

- een perceelsdeel of een geheel van percelen dat / die het voorwerp is / zijn van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, een aanvraag stedenbouwkundig attest, een omgevingsvergunningsaanvraag of een verkavelingsaanvraag, en*
- de percelen, perceelsdelen en het openbaar domein, gelegen in een perimeter van 250 meter rond dit perceel, perceelsdeel of geheel van percelen."*

Anders dan wat de verzoekende partij aanvoert, blijkt uit het artikel 1.2.1.1 van het RUP, samengelezen met de definitie van 'nabije omgeving', voldoende duidelijk hoe de bebouwingsdichtheid van de nabije omgeving moet worden berekend, met name door een perimeter van 250 meter te tekenen rondom het perceel(sdeel) dan wel het geheel van percelen. De vermeende onzekerheid over het intekenen van de perimeter, zoals de verzoekende partij vooropstelt, gaat uit van een bewust beperkte dan wel foutieve lezing van de betrokken voorschriften.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat er *in casu* maar maximaal één bijkomende woongelegenheden kan worden voorzien. De aanvraag laat een toename van drie bijkomende woningen toe, wat volgens de verwerende partij in strijd is met artikel 1.2.1.1 van het RUP.

De verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting niet aannemelijk dat die vaststelling foutief dan wel kennelijk onzorgvuldig zou zijn. De loutere verwijzing naar een luchtfoto en een omgevingsplan, zonder concrete afstanden en aanduiding van de aanwezige woningen, kan daartoe niet volstaan.

5.

De vaststelling dat het gevraagde in strijd is met geldende stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP 'Woonbos' wat betreft de gekozen bouwdichtheid, kan op zich volstaan om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen. Zoals blijkt uit het voorgaande toont de verzoekende partij alleszins het tegendeel van die vaststelling niet aan.

Het middel wordt verworpen.

B. Overige middelen

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel, kan de onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP 'Woonbos' als determinerend motief volstaan om de weigering van de gevraagde verkavelingsvergunning te dragen.

De kritiek die de verzoekende partij in haar overige middelen uit op de motieven in de weigeringsbeslissing omtrent de ontsluitingsweg, de toets aan de goede ruimtelijke ordening en de doorgevoerde planaanpassingen inzake de ontbossing, betreft kritiek op overtollige weigeringsmotieven. Die kritiek kan, ongeacht de eventuele gegrondheid ervan, niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 september 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Elien GELDERS

Pieter Jan VERVOORT