

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0541 van 2 februari 2016
in de zaak 1314/0714/A/3/0693

In zake: de nv **IMMO-PIMA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juli 2014, strekt tot de vernietiging van de sociale last verbonden aan de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 7 april 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen van 26 november 2010 voorwaardelijk ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning verleend onder de voorwaarde dat indien de verzoekende partij de sociale last niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, een sociale bijdrage dient gestort te worden conform de bepalingen van art. 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9260 Serskamp (Wichelen), Anker-Dorpstraat-Biesakker en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 108K, 108L en 109Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 16 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning. De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in 36 loten voor geschakelde eengezinswoningen en 6 loten voor meergezinswoningen (twee groepen van drie meergezinswoningen). De aanvraag voorziet eveneens in de aanleg van een nieuwe weg. De verkaveling wordt ingericht als woonerf.

Een sloopvergunning werd verleend voor de op het terrein voorkomende hangars.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde' gelegen in woongebied en in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 5 juni 2010 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg 'Binnengebied Anker Serskamp', meer specifiek in een zone voor open, halfopen en gesloten woningbouw.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 augustus 2010 tot 17 september 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen heeft op 18 augustus 2010 een informatief advies uitgebracht.

De gemeentelijke vrijwillige brandweerdienst van de gemeente Wichelen brengt op 24 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed geeft op 13 september 2010 te kennen geen bezwaren te hebben tegen de aanvraag van de verzoekende partij van 16 juli 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen verleent op 1 oktober 2010 datum volgend vooradvies:

" ...

In toepassing van art. 4.4.1 van de VCRO verzoeken wij u namens Immo - Pima NV, Anker 1, 9260 Serskamp om afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften voorzien in het BPA . 5 - Binnengebied Anker.

De afwijking betreft

- het BPA schrijft voor dat de voorgevel wordt voorzien volgens de grafisch bepaalde bouwlijn; de woningen 3,4, de woningen 7,8,9, de woningen 12, 13, 14 en de woningen 17, 18, 19, 20 springen achteruit t .o .v.. de grafisch bepaalde bouwlijn. Deze afwijking

wordt verantwoord omwille van de betere toegankelijkheid van de hoekpercelen.

- het BPA schrijft voor dat de garages enkel worden toegelaten op 2m van de perceelsgrens, tenzij schriftelijk akkoord van de geboor, dan kan de inplanting op de perceelsgrenzen worden toegelaten. In de aangevraagde verkaveling staan de garages op de perceelsgrens ingeplant, hetgeen verantwoord wordt door het opzet van de halfopen bebouwing, waarbij de garages (vaak) de koppeling vormen tussen de voorziene eengezinswoningen.

- het BPA schrijft voor dat garages in de zone voor' tuinen max. 30m² mogen zijn. Voor perceel B1 wordt een afwijking gevraagd voor een garage van 40m². Deze afwijking wordt verantwoord door de verwijzing naar de andere garages die ook allemaal 10m diep zijn, en de vaststelling dat het aangewezen is de 4m brede zone voor tuinen dicht te bouwen.

...

Het college sluit zich aan bij de motivatie van de aanvrager.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 november 2011 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag beoogt het realiseren van een verkaveling, gelegen binnen de omtrek van bovenvermeld BPA.

In het kader van art. 4.4.1 worden afwijkingen gevraagd op het BPA, en dit als volgt:

Voorschriften BPA	Afwijking art. 4.4.1 VCRO
* voorgevel woningen volgens de grafisch bepaalde bouwlijn	*de woningen op de loten 3,4,7,9,12,13,14,17,18 springen achteruittov de grafische voorbouwlijn
* garages worden toegelaten op 2m van de perceelsgrens, tenzij het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars	* Garages worden voorzien op de perceelsgrens, dienend als koppellement tussen de voorziene ééngzinswoningen
* max opp van de afzonderlijke garages: 30 m ²	* oppervlakte afzonderlijke garages: max 40m ² .

Het project, dat tot doel heeft een verkaveling van 36 woningen en 2 meergezinswoningen, is onderworpen aan een sociale last in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. In dit kader dienen 16 sociale woningen te worden gerealiseerd. De aanvrager stelt tot doel de last te verleggen naar een perceel buiten de verkaveling, nl. ter hoogte van de Beukenlaan (percelen: Serskamp, 2^e afd., sectie A, nrs 76w, 76x met een opp. van ca 2800m²), waar twee meergezinswoningen met 16 woonegelegenheden zouden worden gerealiseerd.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gelegen in het BPA Binnengebied Anker Serskamp en is hier deels mee in strijd. De gevraagde afwijkingen zijn evenwel aanvaardbaar, zodat de verkaveling in principe zou kunnen worden gerealiseerd.

Er wordt evenwel vastgesteld dat de maatregelen die voorgesteld worden om te voldoen

aan het DGPB niet in overeenstemming zijn met de in voormeld decreet gestelde eisen. Het art. 4.1.24 van het DGPB schrijft in buitengebieden dichtheden voor van min. 25 tot max. 35 wooneenheden per ha. Deze dichtheden zijn bindend. Het project, waarvan sprake ter hoogte van de Beukenlaan voldoet niet aan deze dichtheden, op voormeld perceel leidt de bouw van meergezinswoningen met in totaal 16 wooneenheden tot een dichtheid van ca 57 wooneenheden per ha. Ingevolge het art. 4.3.1 §1, 3° van het VCRO, dient de vergunning derhalve geweigerd te worden.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen weigert op 26 november 2010, op basis van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij en overweegt bovendien nog het volgende:

“ ...

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Het project, dat tot doel heeft een verkaveling van 36 woningen en 2 meergezinswoningen, is onderworpen aan een sociale last in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. In dit kader dienen 16 sociale woningen te worden gerealiseerd. De aanvrager stelt tot doel de last te verleggen naar een perceel buiten de verkaveling, nl. ter hoogte van de Beukenlaan (percelen: Serskamp, 2^e afd., sectie A, nrs 76w, 76x met een opp. van ca 2800m²), waar twee meergezinswoningen met 16 woongelegenheden zouden worden gerealiseerd.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 maart 2011 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is deels in strijd met de voorschriften van het geldend BPA, zoals hoger omschreven. De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

...

De aanvraag houdt een afwijking in op de voorschriften van het BPA, afwijkingen waarvoor overeenkomstig art. 4.4.1. VCRO een vergunning kan worden verleend, nu het enkel afwijkingen met betrekking tot de afmetingen en inplantingen van de constructies betreft:

- de woningen op de loten 3, 4, 7, 9, 12, 13, 14, 17, 18, 19 en 20 springen achteruit ten

opzichte van de grafische voorbouwlijn, in plaats van de voorgevel te voorzien volgens de grafische voorbouwlijn.

- de garages worden voorzien op de perceelsgrens, dienend als koppellement tussen de voorziene eengezinswoningen, in plaats van 2m van de perceelsgrens.

- oppervlakte afzonderlijke garages: max. 40m² i.p.v. 30m².

Zowel het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn van oordeel dat de gevraagde afwijkingen aanvaardbaar zijn. Deze visie kan bijgetreden worden.

Binnen de voorliggende verkavelingsaanvraag worden nieuwe wegenissen aangelegd. Bij de aanvraag wordt een verklaring van overdracht van de wegenis gevoegd. Deze verklaring met betrekking tot de overdracht van de wegenis, op eerste verzoek van de gemeente, dateert van 4 augustus 2010.

Art. 4.2.17. §1 stelt : "Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouw - kundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

- 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;*
- 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;*
- 3° het ontbossen, onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990;*
- 4° het afbreken van constructies. "*

Artikel 4.2.17 §2. stelt: "Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnenwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zo niet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn."

De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet de aanleg van nieuwe wegenis. Bij de aanvraag werd een brief gevoegd van de aanvragers die het volgende bepaalt : "...

Bij deze verklaren wij dat de zone begrepen binnen de rooilijnen van de verkaveling "Binnengebied Anker" onder bezwarende titel zal overgedragen worden aan de gemeente WICHELEN, en dit op eerste verzoek van de gemeente, waarbij de prijs voldaan wordt door een derde.

De overdracht onder bezwarende titel met derde-betalerssysteem zal daartoe vermeld dienen te worden in de gevraagde verkavelingsvergunning, in de offerten en de koopcontracten m.b.t. de loten, alsook op de facturen gericht aan de overheid en aan de kopers van de loten, teneinde in overeenstemming te zijn met de fiscale richtlijnen dienaangaande, zoals bevestigd in het antwoord van de Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport op parlementaire vraag nr. 136 van 6 januari 2010. ..."

Er wordt vastgesteld dat deze aanvraag geen wegenisdossier bevat, en dat deze aanvraag niet voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad.

Appellant stelt dat dit niet nodig is aangezien het de realisatie van een in een bpa

voorzienige wegenis betreft, zodat deze wegenis al de goedkeuring van de gemeenteraad kreeg bij vaststelling van dit bpa.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Voormeld artikel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet niet in een dergelijke uitzondering. Daarenboven geeft het bpa slechts de contouren aan van de te realiseren wegenis, en niet de specifieke aanleg ervan, maar tevens wordt aan het kruispunt van de Biesakker en de Bremenhulststraat een aansluiting door middel van een rond punt voorzien, een rond punt dat buiten de verkaveling ligt en aanpassingen vereist van voornoemde wegen. Een beslissing van de gemeenteraad over de wegenisaanleg is bijgevolg wel degelijk noodzakelijk.

Het voorliggend verkavelingsvoorstel dient, gelet op de oppervlakte die groter is dan een halve hectare, te voldoen aan de bepalingen van het grond en pandendecreet. Wat betreft bescheiden woonaanbod wordt vastgesteld dat voldoende kavels onder de 500m² opgenomen zijn in de verkaveling.

Volgens het gemeentelijk reglement sociaal wonen moet voor percelen in handen van privépersonen 20% sociaal wonen opgelegd worden.

Voor de berekening van het benodigde aantal zal worden uitgegaan van het aantal wooneenheden vermeld in de motivatienota, zijnde 36 eengezinswoningen en 48 appartementen. 20% hiervan komt neer op 16,8 sociale wooneenheden voor het project, afgerond 16, omdat 20% het maximum is dat het decreet als sociale last toelaat.

In de motivatienota wordt hieromtrent het volgende gesteld : “...

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling valt onder de toepassing van het Grond- en Pandendecreet (art. 4.1.8), waardoor dus voldaan moet worden aan de “sociale lasten”. De aanvrager kiest ervoor om toepassing te vragen van art 4.1.18. Grond- en Pandendecreet, waarbij de lasten verlegd worden naar andere terreinen binnen dezelfde gemeente, i.c. de terreinen gelegen te Wichelen, Beukenlaan zn, kadastraal gekend 2de Afd Serskamp Sectie A, nr(s) 76W en 76X.

Deze sociale last zou in een tweede fase gerealiseerd worden op voormelde terreinen, die ontsloten kunnen worden via de wegeniswerken van de aan te leggen verkaveling. De sociale last wordt m.n. gerealiseerd door het optrekken van 2 meergezinswoningen met telkens 8 sociale appartementen. De appartementen worden voorzien van ondergrondse parkings dewelke toegankelijk zijn via een in rijhelling naast het gebouw (langs kerkwegel) en aansluitend op de verkaveling fase 1. Vanaf het appartementsgebouw wordt een uitweg voor de brandweer voorzien (breedte 4 m) naar de Biesakker, deels in asfalt, deels in grasdallen (cfr. “erfdienstbaarheid van losweg” zoals voorzien in de verkavelingsvergunning 3/74 V op naam van PVBA Isobeton). ...”

Appellant stelt in het beroepsschrift dat het ontvangend terrein kleiner is dan 0,5 ha en dat minder dan 50 appartementen voorzien worden, zodat er voor het ontvangend terrein zelf geen sociale last van toepassing is, en het ontvangend terrein principieel de 16 woningen van de sociale last van onderhavig project kan opnemen.

Appellant stelt dat niemand zich verzet tegen een verschuiving, en dat enkel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich verzet wegens vermeende strijdigheid met de woningdichtheden in art. 4.1.24 van het grond- en pandendecreet.

Er kan niet aan voorbijgegaan worden dat de aanvrager aangaande het te realiseren project dat de sociale last zou moeten opnemen op vandaag weinig concrete gegevens

beschikbaar stelt en evenmin engagementen of waarborgen voorstelt. Zo wordt in de motivatienota gesteld dat de sociale last in een tweede fase 'zou' gerealiseerd worden. Het op vandaag verlenen van een verkavelingsvergunning, waarbij de sociale last verschoven wordt, zonder dat er ook maar enige garantie gegeven wordt dat deze realiseerbaar is en zal gerealiseerd worden, kan niet aanvaard worden. Het indienen van een parallelle aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning voor het ontvangende bouwproject is aangewezen, aangezien op die manier een realistische inschatting zou kunnen gemaakt worden van de haalbaarheid van de verschuiving.

Er stelt zich immers de vraag of het ontvangend project, waarvan op vandaag enkel vage krijtlijnen bekend zijn, wel voor vergunning aanmerking zal komen, aangezien het gelet op de specifieke context geen vanzelfsprekend project lijkt. Het betreft immers een vrij zwaar project (2 blokken van elk 8 wooneenheden, met 2 bovengrondse bouwlagen en plat dak) dat op een vrij lang en smal perceel voorzien wordt, een perceel dat als het ware in tweede bouworde t.o.v. de langs de Beukenlaan gelegen woonkavels gelegen is, daar waar de woonkavels langs de Beukenlaan met vrij lage bebouwing ingevuld zijn.

Daarenboven is het ontvangend terrein op vandaag niet kwalitatief ontsloten, zodat de bijkomende aanleg van wegenis vereist is, waarvoor op vandaag niet duidelijk is of de aanvrager over de hiervoor noodzakelijke gronden beschikt, maar wel dat ze niet in deze aanvraag vervat zit.

Stellen dat het ontvangende project met 16 wooneenheden probleemloos vergund zal geraken is bijgevolg voorbarig.

Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat de ontvangende terreinen economisch en ruimtelijk gelijkwaardig zijn aan de terreinen die gelegen zijn binnen de verkaveling of het bouwproject, zoals vereist door artikel 4.1.18 van het grond- en pandendecreet om de uitvoering van de sociale last te kunnen verleggen naar andere terreinen dan deze die gelegen zijn binnen de verkaveling.

Tijdens de hoorzitting werden afdrucken van emailverkeer neergelegd waaruit moet blijken dat de huisvestingsmaatschappij Eigen Dak bereid zou zijn de sociale appartementen te realiseren via aankoop na uitvoering in natura door de nv Immo-Pima. Uit dit mailverkeer blijkt tevens dat er volgens de huisvestingsmaatschappij in buitengebied minstens evenveel vraag is naar sociale woningen als naar sociale appartementen, wat niet overeenkomt met het standpunt van appellant. De huisvestingsmaatschappij lijkt de voorkeur te geven aan een alternatief plan waarbij ook een aantal huizen binnen de verkaveling worden gerealiseerd, wat door de aanvrager niet als mogelijkheid wordt weerhouden.

Artikel 4.1.24 van het grond- en pandendecreet bepaalt

"Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 2, afdeling 2, wordt te allen tijde uitgegaan van volgende woningdichtheden:

- 1° ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare, in stedelijke gebieden;
- 2° ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare, in het buitengebied van het grond- en pandendecreet"

Hieruit blijkt duidelijk dat de decreetgever ervoor geopteerd heeft dat er in buitengebied moet uitgegaan worden van projecten met lage dichtheden.

De discussie of dit nu bindende dichtheden zijn of niet doet hier niet terzake, aangezien

het ontvangend project een dichtheid heeft -voor zover dit nu al kan becijferd worden- die van een andere grootteorde is -volgens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ± 57 wooneenheden per ha- dan deze die de decreetgever voor ogen had. Een dergelijke evolutie wordt kan bezwaarlijk aanvaard worden. In een dergelijke buitengebiedkern zou de voorgestelde concentratie van sociale appartementen aansluitend bij een residentiële wijk het ruimtelijk functioneren niet ten goede komen.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voorziet in de realisatie van de in het recente bpa vastgelegde ordening, mits enkele afwijkingen, waarover noch het college van burgemeester en schepenen noch de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gestruikeld blijken te zijn.

Gelet evenwel op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een verkavelingsvergunning zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet aan de orde.

...

Na de hoorzitting van 22 februari 2011 beslist de verwerende partij op 7 april 2011 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen op voorwaarde dat indien de verzoekende partij de sociale last niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, een sociale bijdrage dient gestort te worden conform de bepalingen van art. 4.1.19 van het decreet grond- en pandenbeleid. De verwerende partij motiveert dit als volgt:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is deels in strijd met de voorschriften van het geldend BPA, zoals hoger omschreven. De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

...

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat heden toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. kan gemaakt worden.

De aanvraag houdt een afwijking in op de voorschriften van het BPA, afwijkingen waarvoor overeenkomstig art. 4.4.1. VCRO een vergunning kan worden verleend, nu het enkel afwijkingen met betrekking tot de afmetingen en inplantingen van de constructies betreft:....

Zowel het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn van oordeel dat de gevraagde afwijkingen aanvaardbaar zijn. Deze visie kan bijgetreden worden.

Binnen de voorliggende verkavelingsaanvraag worden nieuwe wegenissen aangelegd. Bij de aanvraag wordt een verklaring van overdracht van de wegenis gevoegd. Deze verklaring met betrekking tot de overdracht van de wegenis, op eerste verzoek van de gemeente, dateert van 4 augustus 2010.

De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet de aanleg van nieuwe wegenis.

...

Bij de gemeente werd een wegenisdossier ingediend bij de verkavelingsaanvraag.

Het voorleggen van deze aanvraag aan de gemeenteraad is niet nodig aangezien het de realisatie van een in een bpa voorziene wegenis betreft, zodat deze wegenis al de goedkeuring van de gemeenteraad kreeg bij vaststelling van dit bpa.

Het voorliggend verkavelingsvoorstel dient, gelet op de oppervlakte die groter is dan een halve hectare, te voldoen aan de bepalingen van het grond en pandendecreet.

Wat betreft bescheiden woonaanbod wordt vastgesteld dat voldoende kavels onder de 500m² opgenomen zijn in de verkaveling.

Volgens het gemeentelijk reglement sociaal wonen moet voor percelen in handen van privépersonen 20% sociaal wonen opgelegd worden. Voor de berekening van het benodigde aantal zal worden uitgegaan van het aantal wooneenheden vermeld in de motivatienota, zijnde 36 eengezinswoningen en 48 appartementen. 20% hiervan komt neer op 16,8 sociale wooneenheden voor het project, afgerond 16, omdat 20% het maximum is dat het decreet als sociale last toelaat. Er wordt wel degelijk voldaan aan de sociale last voor dit project, op een terrein gelegen ten zuiden van de Beukenlaan, kadastraal gekend 2° afd., Serskamp Sectie A, nr(s) 76W en 76X.

Het ontvangende terrein is kleiner dan 0,5 ha en er worden minder dan 50 appartementen gebouwd, zodat het decreet betreffende het grond en pandenbeleid hierop niet van toepassing is, en er bijgevolg geen sociale last dient opgenomen door het ontvangende terrein.

Het ontvangend terrein, gelegen op 200m van de verkaveling, kan daardoor principieel de 16 woningen van de sociale last opnemen, met name door het optrekken van 2 meer gezinswoningen met telkens 8 sociale appartementen zonder verder eigen sociale last. De deputatie verleent zijn instemming tot de verschuiving van de sociale last.

De verkavelaar is eigenaar van de ontvangende terreinen, zie ingediende notariële akte, het terrein wordt ontsloten via een toegang vastgelegd bij notariële akte dd. 8 april 2005.

De bouwhoogte van de sociale woningen is beduidend kleiner dan deze van de woningen en appartementen in de verkaveling. De voorgestelde bouwhoogte is bovendien ook lager dan een aantal woningen in de Beukenlaan. De voorgestelde sociale appartementen hebben een gemiddelde grootte van 85 m², en zijn in lijn met de oppervlakenormen van de VMSW,

De huisvestingsmaatschappij Eigen Dak is bereid deze te realiseren via aankoop. In het buitengebied is er nood aan sociale appartementen, veel meer dan aan sociale woningen.

Ook de Gewsa verzet zich niet tegen het verleggen van de sociale last, evenals het Agentschap Wonen.

Het standpunt met betrekking tot de dichtheid van het ontvangend project kan niet worden bijgetreden:

Art. 4.1.24 van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid gaat over het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject, hetgeen niet van toepassing is bij de realisatie van het sociaal gedeelte buiten het verkavelingsproject; De decreetgever had bij een verkaveling duidelijk enkel een verkaveling met woningen voor ogen (cfr. ook de tekst van het artikel waar gesproken wordt over ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen: het decreet spreekt met andere woorden over woningen, en niet over wooneenheden)

Art. 4.1.24 van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid spreekt over het

uitgaan van de vermelde woningdichtheden bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, wat maakt dat de voorgestelde woningdichtheden geen absolute minima en maxima inhouden, maar richtwaarden zijn die men moet hanteren bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zonder uiteraard de onmiddellijke omgeving daarbij uit het oog te verliezen. Er kan daarbij niet om de vaststelling heen gegaan worden dat de 48 appartementen binnen de verkaveling -compleet in overeenstemming met het goedgekeurd BPA- zich situeren op een oppervlakte van 3600 m², en dus een woningdichtheid van 133 wooneenheden per hectare kennen. De 55 wooneenheden per hectare in het ontvangend project liggen bijgevolg beduidend lager.

Het hanteren van de 35 wooneenheden per hectare als een absoluut maximum leidt in casu op het ontvangend terrein tot maximum 9 sociale appartementen (i.p.v. de voorgestelde 16) hetgeen binnen de voorgestelde volumes aanleiding zou geven tot sociale appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 150 m², hetgeen uiteraard onrealiseerbaar is in het kader van sociale woningbouw.

De bedoeling van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid is niet alleen de realisatie van bijkomende sociale woongelegenheden na te streven, maar eveneens een mix van residentiële en sociale woningen.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde in overeenstemming met de geldende regelgeving.

Zo de verkavelaar de sociale last niet of niet volledig uitvoert, dient een sociale bijdrage gestort te worden, conform de bepalingen van art. 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid, dit om te waarborgen dat de sociale last gerealiseerd kan worden.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voorziet in de realisatie van de in het recente bpa vastgelegde ordening, mits enkele afwijkingen, waarover noch het college van burgemeester en schepenen noch de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gestruikeld blijken te zijn.

Dit bpa heeft de ordening van deze omgeving vastgelegd, zodat deze aanvraag, die een uitvoering is van dit bpa, bijdraagt tot de realisatie van deze ruimtelijke ordening.

Het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen heeft met aangetekende brief van 17 mei 2011 een vordering tot de vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0815/A/3/0768. Met een arrest van 15 december 2015 (nummer RvVb/A/1516/0353) heeft de Raad in dit dossier de afstand van geding vastgesteld.

De heer Guy VAN CAEKENBERGH en mevrouw Karine VAN HOECKE hebben met een aangetekende brief van 20 mei 2011 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0826/SA/3/0778. De Raad heeft de vordering tot schorsing verworpen met een arrest van 23 augustus 2011 (nummer S/2011/0102). Met een arrest van 15 december 2015 (nummer RvVb/A/1516/0354) heeft de Raad in dit dossier de afstand van geding vastgesteld.

Het Grondwettelijk Hof heeft met twee arresten van 7 november 2013 (nr. 144/2013 en 145/2013) een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd, onder andere de regeling inzake de sociale lasten.

Met een aangetekende brief van 5 februari 2014 vraagt de verzoekende partij aan de verwerende partij om in navolging van de uitspraak van het Grondwettelijk Hof vast te stellen dat de bij de bestreden beslissing opgelegde sociale last onwettig is en dat deze wordt ingetrokken.

Het arrest van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013 (nr. 145/2013) wordt op 10 februari 2014 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

De verwerende partij meldt met een brief van 27 maart 2014 aan de verzoekende partij dat zij haar beslissing niet zal herzien vooraleer de Raad een uitspraak ten gronde heeft gedaan. De verwerende partij verwijst aldus naar de dossiers gekend bij de Raad onder de rolnummers 1011/0815/A/3/0768 en 1011/0826/SA/3/0778.

De verzoekende partij heeft vervolgens met een aangetekende brief van 25 juli 2014 de voorliggende vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO, van 4.6.2, §2 VCRO en van 4.6.4, §3 VCRO, van de artikelen 4.1.8 tot en met 4.1.11 en 4.1.16 tot en met 4.1.26 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (verder: Grond- en Pandendecreet). De verzoekende partij verwoordt haar middel als volgt:

“ ...

Het Grondwettelijk Hof heeft in twee arresten van 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid vernietigd.

In een eerste arrest (arrest nr. 144/2013) vernietigde het Hof de regeling inzake “Wonen in eigen streek” (boek 5 DGPB).

In een tweede arrest (arrest nr. 145/2013) vernietigde het Hof de regeling inzake de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26 DGPB). Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling. Meer in het bijzonder worden de bepalingen vernietigd inzake de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod (artikel 4.1.8 t.e.m. artikel 4.1.11 DGPB), de normen sociaal woonaanbod in plangebied (art. 4.1.12 en 4.1.13 DGPB) en de gebiedsspecifieke typebepaling voor RUP's waarin werd voorzien in een sociaal woonaanbod (artikel 7.2.34, §1, DGPB). De

overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief, het gemeentelijk actieprogramma en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven bestaan.

Het Grondwettelijk Hof vernietigde ten slotte ook bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling. Het gaat meer in het bijzonder om artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3°, VCRO (weigering vergunning wegens onverenigbaarheid met normen sociaal woonaanbod), en de artikelen 4.6.2, §2 en 4.6.4, §3, VCRO (verval vergunning met sociale last).

Toelichting bij het eerste middel

De bestreden beslissing meent dat de verkaveling onder toepassing van het Grond- en Pandendecreet valt ingevolge artikel 4.1.8 DGPB en legde een last op in toepassing van artikel 4.1.18 en 4.1.19 DGPB. Het is duidelijk dat de bepalingen waarop de bestreden beslissing zich beroept om de sociale last op te leggen en te waarborgen inmiddels vernietigd zijn door het Grondwettelijk Hof zodat deze uit het rechtsverkeer dienen te worden gehaald door Uw Raad.

Om de sociale last uit het rechtsverkeer te laten verdwijnen, kan er beroep gedaan worden op de heropening van de beroepstermijn zoals voorzien in artikel 18 van de Bijzondere Wet op het Grondwettelijk Hof.

Een vergunning afgeleverd door de Deputatie waarin een sociale last wordt opgelegd op grond van artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26 DGPB, zoals in casu het geval is met de bestreden beslissing, kan daardoor worden aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Aangezien de sociale last afsplitsbaar is van de vergunning en de rechtsgeldigheid van de vergunning zelf niet is aangetast, wordt Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen verzocht om niet de vergunning zelf opnieuw te onderzoeken. Enkel het uit het rechtsverkeer halen van de opgelegde sociale last maakt dus het voorwerp uit van onderhavig verzoekschrift.

Een verzoek van verzoekende partij aan verwerende partij om de opgelegde sociale last in te trekken werd door verwerende partij helaas afgewezen zodat verzoekende partij zich tot Uw Raad moet wenden teneinde de sociale last uit het rechtsverkeer te halen, hetgeen de vergunning zoals afgeleverd ingevolge de bestreden beslissing niet aantast, nu de sociale last verlegd werd naar een terrein buiten het project dat op zich geen deel uitmaakte van de vergunningsbeslissing.

Derhalve is het eerste en enige middel gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Verzoeker stelt dat de sociale last uit het rechtsverkeer moet worden gehaald, gelet op de arresten van het Grondwettelijk Hof.

De Deputatie heeft vastgesteld in haar brief van 27 maart 2014 dat de sociale last verbonden aan de beslissing van de deputatie van 7 april 2011 niet langer een wettelijke basis heeft.

Aangezien de vorderingen tot nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning van 7 april 2011 alsnog hangende zijn, heeft de deputatie in alle redelijkheid beslist dat ze de uitspraak van uw Raad omtrent de vergunningsbeslissing zelf afwacht en haar beslissing alsnog niet herziet.
..."

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij de uiteenzetting van haar inleidend verzoekschrift bij gebrek aan inhoudelijk verweer vanwege de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Een stedenbouwkundige vergunning, inclusief de in voorkomend geval opgelegde voorwaarden, is in beginsel één en ondeelbaar, waardoor een bestreden vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd.

Van dit beginsel kan slechts worden afgeweken – bij wijze van uitzondering – indien vast zou staan dat het gedeelte, dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging, in deze een aan de verzoekende partij opgelegde voorwaarde, afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mede deel uitmaakte van de aanvraag.

Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats zou stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid, aangezien het niet vernietigd gedeelte hoe dan ook zou blijven bestaan.

2.

De verzoekende partij vordert de vernietiging van de bestreden beslissing in zoverre in vermelde beslissing de volgende voorwaarde wordt opgelegd:

"...
Verkavelingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat indien de verkavelaar de sociale last niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, een sociale bijdrage dient gestort te worden, conform de bepalingen van art. 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid.
..."

Met betrekking tot deze voorwaarde, die de sociale last tot voorwerp heeft, wordt in de bestreden beslissing het volgende overwogen:

"...
Het voorliggend verkavelingsvoorstel dient, gelet op de oppervlakte die groter is dan een halve hectare, te voldoen aan de bepalingen van het grond en pandendecreet.
Wat betreft bescheiden woonaanbod wordt vastgesteld dat voldoende kavels onder de 500 m² opgenomen zijn in de verkaveling.

Volgens het gemeentelijk reglement sociaal wonen moet voor percelen in handen van privépersonen 20% sociaal wonen opgelegd worden.

Voor de berekening van het benodigde aantal zal worden uitgegaan van het aantal wooneenheden vermeld in de motivatienota, zijnde 36 eengezinswoningen en 48 appartementen. 20% hiervan komt neer op 16,8 sociale wooneenheden voor het project, afgerond 16, omdat 20% het maximum is dat het decreet als sociale last toelaat.

Er wordt wel degelijk voldaan aan de sociale last voor dit project, op een terrein gelegen ten zuiden van de Beukenlaan, kadastraal gekend 2° afd., Serskamp Sectie A, nr(s) 76W en 76X.

Het ontvangende terrein is kleiner dan 0,5 ha en er worden minder dan 50 appartementen gebouwd, zodat het decreet betreffende het grond en pandenbeleid hierop niet van toepassing is, en er bijgevolg geen sociale last dient opgenomen door het ontvangende terrein.

Het ontvangend terrein, gelegen op 200m van de verkaveling, kan daardoor principieel de 16 woningen van de sociale last opnemen, met name door het optrekken van 2 meer gezinswoningen met telkens 8 sociale appartementen zonder verder eigen sociale last. De deputatie verleent zijn instemming tot de verschuiving van de sociale last.

De verkavelaar is eigenaar van de ontvangende terreinen, zie ingediende notariële akte, het terrein wordt ontsloten via een toegang vastgelegd bij notariële akte d.d. 8 april 2005. De bouwhoogte van de sociale woningen is beduidend kleiner dan deze van de woningen en appartementen in de verkaveling. De voorgestelde bouwhoogte is bovendien ook lager dan een aantal woningen in de Beukenlaan. De voorgestelde sociale appartementen hebben een gemiddelde grootte van 85 m², en zijn in lijn met de oppervlakenormen van de VMSW,

De huisvestingsmaatschappij Eigen Dak is bereid deze te realiseren via aankoop. In het buitengebied is er nood aan sociale appartementen, veel meer dan aan sociale woningen.

Ook de Gewsa verzet zich niet tegen het verleggen van de sociale last, evenals het Agentschap Wonen.

Het standpunt met betrekking tot de dichtheid van het ontvangend project kan niet worden bijgetreden:

Art. 4.1.24 van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid gaat over het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject, hetgeen niet van toepassing is bij de realisatie van het sociaal gedeelte buiten het verkavelingsproject; De decreetgever had bij een verkaveling duidelijk enkel een verkaveling met woningen voor ogen (cfr. ook de tekst van het artikel waar gesproken wordt over ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen: het decreet spreekt met andere woorden over woningen, en niet over wooneenheden)

Artikel 4.1.24 van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid spreekt over het uitgaan van de vermelde woningdichtheden bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, wat maakt dat de voorgestelde woningdichtheden geen absolute minima en maxima inhouden, maar richtwaarden zijn die men moet hanteren bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, zonder uiteraard de onmiddellijke omgeving daarbij uit het oog te verliezen. Er kan daarbij niet om de vaststelling heen gegaan worden dat de 48

appartementen binnen de verkaveling – compleet in overeenstemming met het goedgekeurd BPA – zich situeren op een oppervlakte van 3600 m², en dus een woningdichtheid van 133 wooneenheden per hectare kennen. De 55 wooneenheden per hectare in het ontvangend project liggen bijgevolg beduidend lager.

Het hanteren van de 35 wooneenheden per hectare als een absoluut maximum leidt in casu op het ontvangend terrein tot maximum 9 sociale appartementen (i.p.v. de voorgestelde 16) hetgeen binnen de voorgestelde volumes aanleiding zou geven tot sociale appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 150 m², hetgeen uiteraard onrealiseerbaar is in het kader van sociale woningbouw.

De bedoeling van het decreet betreffende het grond en pandenbeleid is niet alleen de realisatie van bijkomende sociale woongelegenheden na te streven, maar eveneens een mix van residentiële en sociale woningen.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde in overeenstemming met de geldende regelgeving.

Zo de verkavelaar de sociale last niet of niet volledig uitvoert, dient een sociale bijdrage gestort te worden, conform de bepalingen van art. 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid, dit om te waarborgen dat de sociale last gerealiseerd kan worden.

...

3.

Uit het voorgaande blijkt dat de door de verzoekende partij gewraakte voorwaarde door de verwerende partij werd opgelegd in toepassing van en met verwijzing naar de artikelen 4.1.19 en 4.1.24 Grond- en Pandendecreet.

Met een arrest van 7 november 2013 (nr. 145/2013), en een navolgende verbeterende beschikking van 18 december 2013, heeft het Grondwettelijk Hof onder andere vermelde artikelen van het Grond- en Pandendecreet ongrondwettig bevonden en vernietigd. De rechtsgrond van de door de verzoekende partij gewraakte voorwaarde, i.e. sociale last, is aldus verdwenen en dient daarom als onwettig te worden vernietigd.

De motieven, zowel in feite als in rechte, waarop de bestreden beslissing voor het overige steunt, doen de Raad oordelen dat in redelijkheid niet kan worden betwist dat de verwerende partij ook zonder de kwestieuze voorwaarde, eenzelfde beslissing had genomen. Het (beperkte) voorwerp van de voorliggende vordering en de hoger aangehaalde overwegingen (randnummer 1) laten het volgens de Raad dan ook toe de bestreden beslissing gedeeltelijk te vernietigen.

De Raad vernietigt in artikel 1, tweede lid van het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing de passage ‘... onder de voorwaarde dat indien de verkavelaar de sociale last niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, een sociale bijdrage dient gestort te worden, conform de bepalingen van artikel 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid.’

Het enige middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota vraagt om de kosten ten laste te leggen van het Vlaamse Gewest, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kan worden bijgetreden.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het Vlaamse Gewest is in de voorliggende procedure zelfs geen partij.

De omstandigheid dat de bestreden beslissing wordt vernietigd, zij het gedeeltelijk, omdat de rechtsgrond van een door de verwerende partij opgelegde voorwaarde ingevolge een arrest van het Grondwettelijk Hof ongrondwettig werd bevonden, doet aan het voorgaande geen afbreuk.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

Gelet op de vaststellingen in onderdeel V. van huidig arrest en op de omstandigheid dat de bestreden beslissing, met uitzondering van de gewraakte voorwaarde, voor het overige ongewijzigd blijft, is de Raad van oordeel dat er geen redenen zijn om de verwerende partij te bevelen een nieuwe beslissing te nemen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt in artikel 1 tweede lid van het beschikkende gedeelte van de beslissing van 7 april 2011 van de verwerende partij, waarbij aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel voor 36 eengezinswoningen en 2 meergezinswoningen op de percelen gelegen te 9260 Serskamp (Wichelen), Anker-Dorpstraat-Biesakker en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie A, nummers 108K, 108L en 109Z, de woorden '*... onder de voorwaarde dat indien de verkavelaar de sociale last niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, een sociale bijdrage dient gestort te worden, conform de bepalingen van artikel 4.1.19 van het decreet grond en pandenbeleid.*'
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER