

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0769 van 18 november 2014
in de zaak 2010/0225/A/2/0209

In zake:

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan GHYSELS
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpsessesteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets van 9 november 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 18 energiebewuste woongelegenheden met 18 ondergrondse parkeerplaatsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED], [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 november 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves SACREAS die loco advocaat Jan GHYSELS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

1.

Het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, verzoekt met een aangetekende brief van 23 april 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 7 mei 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat deze partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Zij is wel gevraagd nog te verduidelijken of zij werkelijk optreedt als Vlaams Gewest, dan wel als gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar op basis van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO.

2.

Op de openbare terechtzitting van 23 november 2010 verwijst de raadsman van de tussenkomenende partij naar de zelfstandige procesbevoegdheid van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar en verklaart hij dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als tussenkomenende partij te beschouwen is.

Het verzoek tot tussenkomst van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar is ontvankelijk op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO.

IV. FEITEN

Op 26 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het project De PHILIPPEPOORT: energiebewuste 18 woonegelegenheden (4 bouwblokken) met 18 ondergrondse parkeerplaatsen”. Een huurovereenkomst van 20 mei 2009 met het OCMW is bijgevoegd voor wat betreft het gelijkvloers appartement, genummerd 2, en het duplex-appartement, genummerd 5, in het voorgestelde blok type 6.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’ gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 juli 2009 tot en met 3 augustus 2009, worden vier bezwaarschriften ingediend, waarvan 2 identieke. Een petitie komt te laat.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 28 september 2009 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets verleent op 28 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 9 november 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002, is van toepassing op de aanvraag.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in strijd met het Art. 5.6.6 §1, §2 en §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets verleent op 9 november 2009 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Richtlijnen en omzendbrieven

Het voorgelegde ontwerp voldoet aan de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 augustus 1997 p. 21663-21670,

gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002):

artikel 5.1.1. bepaalt dat woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De aanvraag is wel degelijk een project van groepswooningbouw omdat er verschillende gebouwen, die bestemd zijn voor bewoning en één samenhangend geheel vormen, gelijktijdig zullen opgericht worden.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed is gelegen langs de [REDACTED] (gemeenteweg). In de bebouwde omgeving is er een verscheidenheid aan gebouwentypes, overwegend open en halfopen bebouwingen. Het ingediende project voorziet het bouwen van 18 energiebewuste woonegelegenheden in 4 bouwblokken en 18 ondergrondse parkeerplaatsen. Twee bouwblokken (Type 4B en 4C) hebben een voorgevel van 13,50 m, een bouwdiepte van 15 m op het gelijkvloers en 12 m op het verdiep, een kroonlijsthoogte van 5,95 m. Een derde bouwblok (links op perceel, Type 4 A) heeft een zelfde hoofdvolume met aan linkerkant een kleine uitbouw met plat dak van 2,50 x 5,20 m (gelijkvloers). De vierde bouwblok (Type 6) heeft een voorgevel van 20,40 m met eenzelfde bouwdiepte en kroonlijsthoogte van de andere gebouwen. Onder de bouwblokken Type 4C en Type 6 zitten de ondergrondse parkeerplaatsen met tussen deze blokken de inrit naar deze parkeerplaatsen. De bouwblokken bevinden zich minsten 8 m. van elkaar en 4 m van de zijdelingse perceelgrenzen. Tussen de bouwblokken 4B en Type 6 is er ruimte gelaten voor de mogelijke ontsluiting van de achterliggende percelen die ook gelegen zijn in het woonuitbreidingsgebied. Hier kan een weg komen van 12 m breed.

Door de reeds bestaande bebouwingen, de afgegeven bouw- en verkavelingsvergunningen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt het bouwen van 18 energiebewuste woonegelegenheden met 18 ondergrondse parkeerplaatsen zoals voorgesteld de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

Er zijn in de omgeving nog verschillende gebouwen aanwezig met hetzelfde bouwvolume en op de verkaveling aan de overkant van het project laten de opgelegde voorschriften gebouwen toe met hetzelfde volume:

- lot één is 30 m breed;
- lot 2, 3 en 4 zijn 26 m breed;
- de kroonlijsthoogte mag 6 m zijn;
- de voorgevel van lot 1 mag 21 meter zijn en die van lot 2, 3 en 4 mag 18 meter zijn;
- de toegelaten bouwdiepte is 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op het verdiep.

Voor dit project is er een samenwerkingsakkoord met het OCMW van de gemeente Geetbets waarin bepaald is dat er twee wooneenheden zullen verhuurd worden aan het OCMW tegen een voordelige sociale huurprijs.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande, omliggende bebouwing. Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening: de voorgestelde inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte voldoen aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de geldende normen.

Het voorgestelde bouwvolume is hetzelfde als het bouwvolume dat er kan komen op de bouwpercelen aan de overkant van de pastoriweg.

Het bouwproject is gelegen langsheen een voldoende uitgeruste openbare weg en het voorziet in een mogelijke ontsluiting van het achterliggende gebied. Dit project is gelegen in de woonkern van Rummen, het is inbreidingsgericht en zal de kern van Rummen versterken. Er is een samenwerkingsakkoord met het OCMW en hierdoor zal er een gezonde sociale mix gerealiseerd worden.

Watertoets

..... Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- 1. UITERLIJK ACHT DAGEN VOOR DE START VAN DE WERKZAAMHEDEN MOET DOOR DE VERSLAGGEVER DE STARTVERKLARING ALS ELEKTRONISCH DOCUMENT RECHTSTREEKS NAAR DE ENERGIEADMINISTRATIE DOORGESTUURD WORDEN;*
- 2. De nieuwbouwwoningen te voorzien van een septische tank waarin de faecale afvalwaters op afdoende wijze worden voorgezuiverd alvorens te worden geloosd in de riolering (art. 9 van het milieureglement);*
- 3. De voorwaarden vermeld in het advies van de commandant van de brandweer van Diest na te leven en voor de ingebruikname van het gebouw een aanvraag om controle te richten tot de korpsbevelhebber (advies in bijlage);*
- 4. De kosteloze grondafstand te voordele van de gemeente zodat de eigendomsgrens van de gemeente-eigendom minstens 5 meter uit de as van de straat komt te liggen;*
- 5. Bij de verkoop of de verhuring van de wooneenheden zal steeds een ondergrondse garage moeten inbegrepen zijn;*
- 6. De eventuele kosten voor de uitbreidingen van de nutsvoorzieningen moeten betaald worden door de aanvragers;*
- 7. Indien de bouwpercelen belast zijn met ondergrondse aansluitingen van de aanpalende woningen moeten de onkosten voor eventuele verplaatsing gedragen worden door de bouwheer;*
- 8. Er mag geen aansluiting van het RWA naar de gemeentelijke riolering voorzien worden (ook geen overloop van de RWA —infiltratievoorziening) tenzij kan aangetoond worden dat de infiltratie van het RWA op het perceel onmogelijk is;*
- 9. Dat, indien toch een RWA aansluiting noodzakelijk is (aan te tonen in een nota te voegen bij de aanvraag tot rioolaansluiting) dienen RWA en DWA volledig gescheiden gebracht te worden tot aan de perceelsgrens met het openbaar domein;*
- 10. Het aansluitingsreglement van RIOBRA is van toepassing;*

...”

De vergunning bevat tevens de volgende vermelding:

“ ...

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoogd sinds 1 september 2009, maar omdat de aanvraag voor de ontvoogding werd ingediend moest er advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen worden.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 30-09-2009. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

...

De tussenkomen partij tekent tegen de beslissing van 9 november 2009 op 25 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets brengt ter gelegenheid van dit beroep op 21 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 januari 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 21 januari 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar komt in beroep tegen de vergunning omdat de vergunning werd verleend voor het verstrijken van de termijn van 50 dagen waarbinnen de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar advies kan uitbrengen. De vergunning houdt geen rekening met het ongunstig advies van 9 november 2009.

Bespreking

...

3. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft een specifieke regeling uitgewerkt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden. Deze regeling is op voorliggende aanvraag echter nog niet van toepassing gezien het ontvangstbewijs van voorliggende aanvraag dateert van 26 juni 2009 en artikel 5.6.6. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de regeling maar van kracht is voor vergunningsaanvragen die op de gemeente zijn ingediend vanaf 1 september 2009. Bijgevolg is enkel de regelgeving van toepassing van vóór de Codex, meer bepaalt artikel 5.1.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de omzendbrief van 25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie.

Artikel 5.1.1. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen bepaalt het volgende:

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

Uit de toelichting bij het bovenvermelde KB (omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen) blijkt dat de essentie van het voorschrift van artikel 5.1.1. is:

- a) woonuitbreidingsgebieden zijn in eerste instantie bedoeld voor groepswooningbouw - tenzij de overheid over de ordening anders beslist;*
- b) woonuitbreidingsgebieden moeten een belangrijk element zijn voor het voeren van een woonbeleid;*
- c) de aanwending van deze reservemogelijkheden past binnen het aanbodbeleid dat in het kader van de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden en de woonkernen wordt vooropgesteld.*

De overheid beslist over het tijdstip, de fasering van uitvoering en de uitvoeringsmodaliteiten van de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden. De ontwikkeling volgt uit de opties van de afbakeningsprocessen, werd aangetoond in een goedgekeurde gemeentelijke woonbehoeftestudie in het kader van of voorafgaand aan de goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of is mogelijk zonder woonbehoeftestudie omwille van zijn inbreidingsgerichte ligging.

De richtlijnen inzake de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden zowel met als zonder woonbehoeftestudie zijn opgenomen in de omzendbrief RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden en met of zonder woonbehoeftestudie. Dit geldt dus zowel voor projecten voor groepswooningbouw in een woonuitbreidingsgebied, als voor nieuwe B.P.A.'s, gemeentelijke RUP's of verkavelingsaanvragen met het oog op de effectieve realisatie van het woonuitbreidingsgebied.

Uit het voorgaande blijkt dat een woonuitbreidingsgebied maar mag aangesneden worden indien de ontwikkeling kan verantwoord worden door de woonbehoeftestudie. Deze voorwaarde is zowel van toepassing voor verkavelingsaanvragen, groepswooningbouwprojecten als voor de opmaak van een RUP.

In de woonbehoeftestudie, opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Geetbets, definitief vastgesteld door de deputatie op 18 september 2008, wordt besloten dat het woonuitbreidingsgebied in Rummen maar kan aangesneden worden als het woonuitbreidingsgebied in Geetbets is ingevuld en de behoefte hiertoe kan aangetoond worden. Dit is niet het geval. In het richtinggevend gedeelte van het structuurplan wordt gesteld dat het woonuitbreidingsgebied in kwestie niet kan aangesneden worden vóór 2012.

Aangezien de bijkomende woonbehoefte niet blijkt uit de woonbehoeftestudie zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, is de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied in strijd met de planologische voorschriften van het gewestplan. De aanvraag komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.

4. Het perceel blijft na de bouw van de vier gebouwen, in zijn huidige vorm behouden. Dit betekent dat de tuin een voor een woonuitbreidingsgebied onverantwoorde diepte heeft van bijna 110m en dat de bouwvrije zone in het midden van het terrein als tuin kan worden ingericht. De stippellijnen op het inplantingsplan op 40m achter de rooilijn en ter hoogte van de nog aan te leggen ontsluitingsweg van het binnengebied, zijn louter suggestief. Het is ruimtelijk niet verantwoord dat de particuliere aanvrager de sleutel in handen blijft houden voor eventuele verkoop of grondafstand van de zone tussen en achter de gebouwen, en bijgevolg tot de al dan niet ontwikkeling van het binnengebied.

Het dossier bevat geen waarborg of verbintenis tussen de gemeente en de promotor over de ontsluitingsmogelijkheden.

Aan de deputatie wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren, om volgende redenen:

- in de woonbehoeftestudie wordt de behoefte tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied van Rummen niet aangetoond. Er wordt in tegendeel gesteld dat het woonuitbreidingsgebied maar mag aangesneden worden na de volledige invulling van het woonuitbreidingsgebied van Geetbets;*
- de voorgestelde aansnijding van het woonuitbreidingsgebied is strijd met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan en de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;*
- het ontwerp houdt onvoldoende garanties in dat de ontsluiting van het binnengebied en de optimale benutting van het woonuitbreidingsgebied kan gerealiseerd worden.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 26 januari 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 26 februari 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang. Zij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden bijgebracht.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21 VCRO, van artikel 1, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij houdt voor dat het administratief beroepschrift, ingediend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de heer ■■■, niet gedagtekend was en dat het niet ingediend is door de persoon die – zij het nadat het college van burgemeester en schepenen al zijn besluit had genomen – op 9 november 2009 over de aanvraag nog advies heeft uitgebracht, met name de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ■■■. De verzoekende partij voert aan dat de dagtekening van het administratief beroep voorgeschreven is op straffe van onontvankelijkheid zodat de verwerende partij het beroep had moeten afwijzen als onontvankelijk.

De verzoekende partij stelt tevens dat artikel 4.7.21, §2, 5 VCRO voorziet in een beroepsmogelijkheid van de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1 VCRO op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben ingediend en dat het hier niet gaat om een administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de zin van artikel 4.7.21, §2, 4° VCRO.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het middel feitelijke grondslag mist omdat het administratief beroep is ingediend overeenkomstig de vormvoorschriften die op straffe van onontvankelijkheid voorgeschreven zijn en omdat het een toepassing is van artikel 4.7.21, §2, 4° VCRO.

3.

De tussenkomende partij stelt vooral het belang van de verzoekende partij bij dit middel in vraag omdat de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing – om reden dat het college van burgemeester en schepenen een gunstige beslissing nam zonder het eensluidend gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar af te wachten – niet de in eerste aanleg genomen beslissing doet herleven.

Voorts voegt de tussenkomende partij aan de repliek van de verwerende partij toe dat het beroepschrift wel degelijk gedagtekend is ('25.11.2009' als datumstempel), dat het onderscheid tussen artikel 4.7.21, §2, 4° en artikel 4.7.21, §2, 5° VCRO hier irrelevant is, dat zowel de heer ■■■ als de heer ■■■ gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is en dat nergens bepaald is dat de persoon die in die hoedanigheid advies verleent, ook diegene is die in die hoedanigheid administratief beroep moet instellen.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het beroepschrift zelf niet gedagtekend is: de verzending ervan bij aangetekende brief van 25 november 2009 impliceert niet dat het ook die dag ondertekend is. Door beroep in te stellen op grond van artikel 4.7.21, §2, 4° VCRO, met volledige overname van het advies van de heer ■■■, ontsnapt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur volgens haar ook aan de ontvankelijkheidsvereiste van het tijdig advies, zoals vervat in artikel 4.7.21, §2, 5° VCRO, wat niet de bedoeling kan zijn omdat daardoor elke zinnige betekenis aan die laatste bepaling ontnomen wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

In tegenstelling tot het uitgangspunt van de tussenkomende partij, ontbreekt het de verzoekende partij niet aan belang bij dit middel. Zij heeft er als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning die in eerste aanleg verkregen was, alle belang bij om de ontvankelijkheid van het administratief beroep, dat geleid heeft tot een weigering, te betwisten.

Mocht de Raad dit middel gegrond achten en om die reden de bestreden beslissing vernietigen, is het aan de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen en, bijgevolg, de

ontvankelijkheid van het administratief beroep opnieuw te beoordelen, rekening houdend met de bevindingen van de Raad.

2.

2.1

Met betrekking tot het ontbreken van de dagtekening op het beroepschrift stelt de Raad vast dat het origineel beroepschrift, dat aanwezig is in het administratief dossier, niet alleen op het begeleidend schrijven een datumstempel draagt '25 november 2009', samen met de handtekening van de heer ■■■■, maar tevens op de laatste bladzijde van het eigenlijk beroepschrift een datumstempel '25 november 2009' en nogmaals een handtekening van de heer ■■■■ heeft.

Het beroepschrift bevat dan ook de door artikel 1, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen voorgeschreven dagtekening. De ingeroepen schending is ongegrond.

2.2

De verzoekende partij gaat verkeerdelijk uit van de toepassing van artikel 4.7.21, §2, 5° VCRO, zijnde de beroepsmogelijkheid van de adviserende instanties 'aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid VCRO', terwijl, voor wat de niet-ontvoogde gemeenten betreft, de advisering van een vergunningsaanvraag door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorzien is in paragraaf 2 van artikel 4.7.16 VCRO. In onderhavig dossier moest de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar nog advies verstrekken omdat de gemeente Geetbets, op het moment van het indienen van de aanvraag, nog niet ontvoogd was. Artikel 4.7.16, §2 VCRO was van toepassing.

Het administratief beroep is duidelijk ingesteld bij toepassing van artikel 4.7.21, §1, eerste lid, 4° VCRO. Er is ook niets dat zich ertegen verzet om in een beroepschrift (de argumenten van) een eerder uitgebracht advies over te nemen, erbij vermeldend dat het tijdig was (om aan te tonen dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning niet kon afleveren zonder het (tijdig) advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar af te wachten). De verzoekende partij betwist blijkbaar ook niet dat op het moment van het administratief beroep zowel de heer ■■■■ als de heer ■■■■ aangesteld waren als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de provincie Vlaams-Brabant (besluit van 11 januari 2008, B.S van 25 februari 2008). Zoals de tussenkomenende partij ook terecht opwerpt, is nergens bepaald dat de persoon die in die hoedanigheid een advies verleent, ook degene moet zijn die in die hoedanigheid administratief beroep instelt.

3.

Dat de verwerende partij enerzijds het administratief beroep ontvankelijk en gegrond verklaart, doch anderzijds de vergunning weigert op andere gronden dan aangevoerd, heeft te maken met de devolutieve werking van het administratief beroep: de verwerende partij onderzoekt de aanvraag in haar volledigheid en beoordeelt dus naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Dit houdt in dat de verwerende partij haar onderzoeks- en motiveringsplicht niet kan en mag beperken omwille van een eventuele tekortkoming in de eerdere beoordeling van het college van burgemeester en schepenen.

Zij doet immers geen uitspraak als administratief rechtscollege, maar wel als orgaan van actief bestuur.

Het middel is in beide onderdelen ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2.1.1, §7 en 4.3.1, §1 VCRO en van artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), dit telkens in samenhang met de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het motivering-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de omzendbrief van 25 oktober 2002 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie en van artikel 3, §1 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De verzoekende partij betwist niet dat de door artikel 5.6.6, §§1 en 2 VCRO uitgewerkte specifieke regeling (op grond van artikel 5.6.6, §3 VCRO) niet van toepassing is op de vóór 1 september 2009 ingediende aanvraag.

Uitgaande van de vaststelling dat de aanvraag 'groepswoningbouw' betreft in de zin van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, betwist zij wel, in een eerste onderdeel, de vereiste van een woonbehoeftestudie ter verantwoording van het gevraagde project. Steunend op de omzendbrief van 25 oktober 2002 voegt de verwerende partij hiermee, volgens haar, niet alleen een regel toe aan artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, maar schendt zij ook artikel 4.3.1, §1 VCRO. In de mate dat de bestreden beslissing rechtstreeks steunt op vermelde omzendbrief, geeft de verwerende partij deze ook een reglementair karakter, terwijl de omzendbrief nooit voor advies aan de Raad van State is voorgelegd geweest en daarom buiten toepassing te laten is op grond van artikel 159 G.W.

Het feit dat de particuliere aanvrager de sleutel in handen blijft houden voor de eventuele verkoop of grondafstand van de zone tussen en achter de gebouwen, en bijgevolg tot de al dan niet ontwikkeling van het binnengebied, vloeit volgens de verzoekende partij eveneens voort uit het bestemmingsvoorschrift van het woonuitbreidingsgebied, waar in ieder geval bouwvrije zones toegelaten zijn, en dus niet kan aangenomen worden ter ondersteuning van enige strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat wordt voorbijgegaan aan artikel 2.1.1.4 van vermelde omzendbrief waar gesteld wordt dat de ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied dat aansluit bij een woonkern en inbreidingsgericht is, ook mogelijk is zonder woonbehoeftestudie.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij de aanvraag in haar volledigheid heeft beoordeeld op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij herhaalt de betwiste motieven en argumenteert dat de bestreden beslissing duidelijk stelt dat de essentie van artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit uit de toelichting (omzendbrief van 8 juli 1997) ter zake is gehaald.

3.

De tussenkomenende partij voegt daaraan toe dat de Raad van State met zijn arrest van 12 mei 2009 (nr. 193.184) geoordeeld heeft dat de omzendbrief van 25 oktober 2002 geen nieuwe regels toevoegt aan artikel 5.1.1. Inrichtingsbesluit, doch wel de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil realiseren. Zij beklemtoont dat, met betrekking tot de vereiste van een woonbehoeftestudie, de omzendbrief geen bindend karakter heeft, maar dat deze een louter richtsnoer voor de interpretatie van artikel 5 van het Inrichtingsbesluit is. Verder stelt zij vast dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling door de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn en, tenslotte, dat geen schending kan aangevoerd worden van een bepaling uit een richtinggevende omzendbrief.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing rechtstreeks de criteria toepast van de omzendbrieven van 8 juli 1997 en 25 oktober 2002, zonder verwijzing naar het bestemmingsvoorschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 18 woongelegenheden verdeeld over 3 bouwblokken, met ondergrondse parkeerplaatsen in woonuitbreidingsgebied volgens het ter plaatse geldende gewestplan. Het woonuitbreidingsgebied is niet geordend, want er is geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt ter ontwikkeling ervan, noch werden hiertoe door de gemeente initiatieven genomen. Er bestaat evenmin een globaal verkavelingsplan waarvan de percelen in kwestie deel zouden uitmaken.

2.

Er wordt niet betwist dat, conform artikel 5.6.6, §3 VCRO, op de vóór 1 september 2009 ingediende aanvraag, de bepalingen van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit van toepassing zijn en niet de voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden voorziene specifieke bepalingen van artikel 5.6.6, §§1 en 2 VCRO.

De partijen betwisten niet dat de aanvraag 'groepswoningbouw' betreft. Zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de Gecoro als het college van burgemeester en schepenen bevestigden allen formeel dat de aanvraag wel degelijk een project van groepswoningbouw betreft.

De verwerende partij gaat op deze kwestie niet dieper in, maar betwist dit gegeven niet en doet dit ook niet in haar antwoordnota.

Er bestaat dan ook geen twijfel dat de aanvraag een project is waarbij gelijktijdig meerdere woongelegenheden zullen worden opgericht die voor bewoning bestemd zijn en die een samenhangend geheel vormen.

Er wordt evenmin betwist dat voor de voorliggende aanvraag een verkavelingsvergunning vereist was.

3.

Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

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

Uit dit bestemmingsvoorschrift volgt dat, tot zolang de overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist, in woonuitbreidingsgebied enkel groepswooningbouw toegelaten is.

Nu vast staat dat voor het betreffende woonuitbreidingsgebied geen ordening bestaat, is de gevraagde groepswooningbouw mogelijk en toegelaten en dit zonder voorwaarde van woonbehoeftestudie. Artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit voorziet immers niet dat voor de verwezenlijking van de basisbestemming (groepswooningbouw) nog andere beslissingen dienen genomen te worden. Om groepswooningbouw te verwezenlijken moet geen nood aan woonbehoefte aangetoond worden.

Ten onrechte beroept de verwerende partij zich in de bestreden beslissing dan ook op de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende de wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen, om te stellen dat ook voor een groepswooningbouwproject, een woonuitbreidingsgebied maar mag worden aangesneden indien de ontwikkeling kan verantwoord worden door een woonbehoeftestudie.

De Raad stelt tevens vast, in herhaling van wat de Raad van State reeds heeft vastgesteld in zijn arrest Calders van 12 mei 2009 (nr. 193.184), dat de omzendbrief van 25 oktober 2002 niet als afwijking op de bestemmingsvoorschriften van artikel 5.1.1 uit het Inrichtingsbesluit kan worden ingeroepen en dat deze omzendbrief slechts een louter richtinggevend karakter heeft, tenzij voor wat betreft de toelichting omtrent de restpercelen, punt waarop de omzendbrief door de Raad van State werd vernietigd.

Dit middelonderdeel is gegrond.

4.

Nadat de verwerende partij in de bestreden beslissing de onverenigbaarheid van de aanvraag met de planologische voorschriften van het woonuitbreidingsgebied heeft vastgesteld, bespreekt zij – weliswaar in ondergeschikte orde – de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt daarbij dat het ruimtelijk niet verantwoord is *“dat een particuliere aanvrager de sleutel in handen blijft houden voor eventuele verkoop of grondafstand van de zone tussen en achter de gebouwen, en bijgevolg tot de al dan niet ontwikkeling van het binnengebied. Het dossier bevat geen waarborg of verbintenis tussen de gemeente en de promotor over de ontsluitingsmogelijkheden”.*

In de bestreden beslissing is deze overweging een zuiver overtollig motief, nu de weigering gesteund was op een planologische onverenigbaarheid.

Onder bespreking van punt 3 werd dit laatste weigeringsmotief onwettig bevonden.

Bij het nemen van de herstelbeslissing zal de verwerende partij de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening moeten beoordelen overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Met betrekking tot het gegeven motief inzake de aansluiting op het achterliggend binnengebied stelt de Raad vast dat met betrekking tot de ontsluiting geen waarborgen moeten gegeven worden gezien er op het ogenblik van de aanvraag nog niet tot ordening door de overheid werd beslist.

Voldoende is dat de aanvrager een voldoende ruime ontsluiting naar het achterliggende binnengebied heeft voorzien, en dit gegeven lijkt niet te worden tegengesproken door de feitelijke gegevens van het dossier. In tegenstelling met wat de verwerende partij 'suggestief' noemt, worden de stippellijnen op het inplantingsplan in de legende uitgelegd en benoemd.

C. Overig middel

Het laatste middel, waarin de schending van het hoorrecht wordt ingeroepen, wordt niet verder onderzocht, aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

Naar aanleiding van de herstelbeslissing zal immers een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moeten opgesteld worden en kan de verzoekende partij, als aanvrager, vragen om gehoord te worden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2010, waarbij aan de bvba [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van 18 energiebewuste woongelegenheden met 18 ondergrondse parkeerplaatsen, op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de bvba [REDACTED] en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS