

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0524 van 3 september 2013
in de zaak 1112/0863/A/4/0774

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Pieter Jan VERVOORT
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristof UYTTERHOEVEN
kantoor houdende te 2600 Antwerpen , Potvlietlaan 4
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 5 december 2008 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een opslagplaats, winkel en drie appartementen en het bouwen van acht woningen en een woonblok met 17 appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 mei 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jan VERVOORT die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Johannes NISSEN die loco advocaat Kristof UYTTERHOEVEN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 4 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

1.

Op 13 maart 2008 dient de tussenkomende partij volgende bouwaanvragen in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen:

- een aanvraag voor het slopen van een opslagplaats, een winkel en drie appartementen en het bouwen van acht woningen en een woonblok met 17 appartementen;
- een aanvraag voor de aanleg van de bijhorende wegenis en riolering.

2.

De vergunning voor de wegenis en riolering wordt geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 11 december 2009, na een negatief advies van de verwerende partij waarin

wordt gesteld dat bijzondere vergunningsprocedure moet worden gevolgd, dat de aanvraag niet kan worden losgezien van het totaalproject op de bouwpercelen en dat er eerst een gemeenteraadsbeslissing moet worden genomen over de zaak van de wegen.

Op 23 december 2009 wordt door de tussenkomen partij een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de bijhorende wegenis en riolering ingediend, ditmaal bij de verwerende partij. De vergunning wordt geweigerd door de verwerende partij op 29 januari 2010 omdat het project “een onaanvaardbare ontwikkeling van een geïsoleerd gebied in een klein gedeelte van het binnengebied (betreft) zonder op de een of andere manier rekening te houden met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving”.

Op 9 juli 2010 dient de tussenkomen partij bij de verwerende partij een volgende aanvraag in voor het aanleggen van de bij het geplande woonproject horende wegenis en riolering.

Op 26 oktober 2010 keurt de gemeenteraad van de stad Mechelen het tracé en de inrichting van de wegenis goed, onder de voorwaarden zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen in haar advies van 15 oktober 2010. De verzoekende partij vordert bij verzoekschrift van 8 april 2011 de vernietiging van dit gemeenteraadsbesluit voor de Raad van State, die dit besluit bij arrest nr. 220.700 van 24 september 2012 vernietigt op grond van onder meer volgende motieven :

“ (...)

5.6. *Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden gemeenteraadsbesluit werd genomen in het kader van een bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingediende aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor “het aanleggen van wegen en riolering ten behoeve van een woonproject”, op een terrein, gelegen aan de [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED].*

Vermits artikel 4.2.17, § 2 VCRO enkel betrekking heeft op verkavelingsaanvragen, mist het middel, in zover de schending van deze bepaling wordt aangevoerd, juridische grondslag.

5.7. *Uit voornoemd artikel 4.2.17, § 2 VCRO kan evenwel, zoals trouwens voorheen uit artikel 57bis, § 1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, worden afgeleid dat ook de decreetgever niet heeft willen raken aan het in de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet vervatte principe naar luid waarvan de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing ervan.*

Een beslissing ter zake moet derhalve noodzakelijkerwijze voorafgaan aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning waarin de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen, wordt afgegeven. Deze beslissing omtrent de zaak van de wegen dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden, doch eveneens de uitrusting ervan te omvatten.

5.8. *Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de gemeenteraad van de stad Mechelen op 26 oktober 2010 “besluit het tracé en de technische inrichting van de wegenis in deze vergunningsaanvraag goed te keuren onder de voorwaarden zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen in de vergadering van 15 oktober 2010”.*

Die voorwaarden blijken betrekking te hebben op “de zes bezoekersparkeerplaatsen die diagonaal ten opzichte van de rijweg ingetekend staan”, welke volgens het college met een aan te passen parkeerdiepte “loodrecht op de rijweg dienen te worden geplaatst”, alsmede op het te volgen “advies van de politie van 11 augustus”.

Volgens voormeld advies van de politie van 11 augustus 2010 dienen de op het plan “(aangebrachte) markeringen (...) die een verhoogde inrichting weergegeven” in het ontwerp te worden weggelaten.

Er dient te worden vastgesteld dat het college, hoewel het de parkeerdiepte van de zes bezoekersparkeerplaatsen onvoldoende achtte, heeft nagelaten aan te geven hoe diep deze parkeerplaatsen dan wel zouden moeten zijn en dat het te volgen advies van de politie daaromtrent, anders dan de verwerende partij voorhoudt, ook geen duidelijk uitsluitsel verstrekt nu hierin wordt gesteld: “Als de parkings een overste(e)k hebben (voertuigen kunnen met de wielen tot tegen de rand komen en steken zodoende met het koetswerk ietwat over de afboording) dan is de opgegeven maatvoering goed. Als er geen overste(e)k is, dan behoeven de parkeerplaatsen ten minste 5,05m te zijn (i.p.v. de huidige 4,75m). Politie kan uit het plan niet opmaken wat het hoogteverschil is tussen de parkeerhaven en het voetpad”.

*Vermits de aanleg van een nieuwe weg met de daarbij horende aanhorigheden noodzakelijkerwijze minstens een plan vereist waarop minimaal het tracé van de aan te leggen weg wordt weergegeven, alsmede de daarbij horende wegaanhorigheden, vereisen de opgelegde aanpassingen dan ook de opmaak van een nieuw plan van het wegentracé, minstens wat betreft de intekening van de “loodrecht op de rijweg” te plaatsen parkeerplaatsen met hun afmetingen en van de op dit plan weergegeven doch te verwijderen “markeringen die een verhoogde inrichting weergegeven” aan de ■■■, die allicht ook een wijziging inhouden van de profielplannen.
(...)”*

Op 31 januari 2011 beslist de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de wegenis en riolering. Met een arrest nr. A/2012/0116 van 27 maart 2012 vernietigt de Raad deze beslissing.

De verwerende partij beslist, na het hernemen van het vergunningsdossier, op 27 juni 2012 opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Met een arrest A/2013/0523 vernietigt de Raad deze beslissing.

3.

De door de tussenkomende partij op 13 maart 2008 ingediende afzonderlijke aanvraag voor het woonproject betreft twee woonblokken, waarbij blok 1 (43,60m x 15m x 8,60m) acht rijwoningen omvat en blok 2 (50,50m x 15m x 8,95m) zeventien appartementen.

De twee blokken worden ontsloten door wegenis, waarvoor een afzonderlijke vergunning is aangevraagd en verleend op 31 januari 2011 door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, en die bij het vermeld arrest nr. A/2012/0116 van 27 maart 2012 door de Raad werd vernietigd.

4.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, “*Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen*”, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 april 2008 tot en met 29 mei 2008, worden 19 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De brandweer van de stad Mechelen brengt op 30 april 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De NMBS brengt op 6 mei 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Culturele zaken, afdeling Archeologie brengt op 3 juni 2008 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 10 juni 2008 een gunstig advies uit.

Het departement Stedelijke Ontwikkeling, dienst Natuur- en Groenontwikkeling van de stad Mechelen brengt op 29 juli 2008 een ongunstig advies uit.

De dienst Monumentenzorg van de stad Mechelen brengt op 8 augustus 2008 een gunstig advies uit.

Het departement Stedelijke Infrastructuur, dienst Openbare Domeinen van de stad Mechelen brengt op 24 oktober 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Een beveiliging tegen terugslag van water uit de straatriool dient geplaatst te worden tussen de laatste aansluiting en de riolering.

Het departement Stedelijke Ontwikkeling, dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit van de stad Mechelen brengt op 29 oktober 2008 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig.

5.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen weigert op 5 december 2008 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling goede ruimtelijke ordening:

Binnengebieden bieden nog mogelijkheden voor wonen en lenen zich bij uitstek voor verdichtingsprojecten, bijgevolg is de ontwikkeling van een woonproject aldaar principieel aanvaardbaar. De voorgestelde ordening voor dit binnengebied kwam tot stand na meerdere besprekingen met de bouwdienst en stedenbouw.

Minstens twee punten zijn cruciaal voor het slagen van een inbreidingsproject, namelijk de ontsluiting en de confrontatie met de bestaande bebouwing:

- De ontsluiting van het binnengebied is niet altijd vanzelfsprekend en de reeds bestaande veldweg bleek bij de principeaanvraag niet voldoende als toegangsweg. Bij deze aanvraag biedt de sloop van het bijbehorende rijpand in de woonschil een nieuwe invalsweg aan de ■■■. Deze ontsluiting van het gebied is passend, op voorwaarde dat – gezien de huidige problematiek van deze steenweg – er voldoende aandacht gaat naar de inrichting van deze weg.

- De voorgestelde nieuwbouw is qua opbouw vergelijkbaar met de bestaande bebouwing (een eerder klassieke opbouw van twee bouwlagen onder een zadeldak met een achterliggende tuin). Gezien het verhogen van de dichtheid en de minimale diepte van de tuinen (10m) moet er gedacht worden aan het verbeteren van de privacy naar de achterburen toe (zoals de tuinafsluiting en een minimaal behoud van groene randen), maar bovendien voor de bewoners zelf (in bijzonder voor de gelijkvloerse slaapkamers aan de voorzijde). De relatie van de bouwblokken met hun omgeving vindt men niet op de plannen terug, alsook de verdere inrichting van de open ruimte. De inrichting van het openbaar domein is een belangrijk aspect voor de uitstraling en de leefbaarheid van een project. Daarom moet er een duidelijk plan opgemaakt worden met de concrete inrichting van de publieke ruimten.

Zoals aangehaald onder punt B hebben de gevels een weinig uitnodigend karakter, dit is ondermeer te danken aan de inpandige garages en het overigens repetitief karakter van de raamverdeling. Hoewel in de voorbesprekingen expliciet door de stad werd gepleit voor een strakke, moderne architectuur in plaats van de eerder voorgestelde landelijke stijl zijn de eentonige gevels niet aanvaardbaar. Tussen beide uitersten (militaristisch versus landelijk) bevindt zich een uitgestrekte middenzone waarnaar dient te worden gestreefd.

...

F - Algemene conclusie:

De aanvraag is niet strijdig met de planologische context maar in de voorgelegde versie niet verenigbaar met de onmiddellijke en de ruimere omgeving. Tevens kan worden gesteld dat, in navolging van de adviezen van de dienst ruimtelijke planning & mobiliteit en de dienst natuur- en groenontwikkeling dat de bouwaanvraag onvolledig is.

Besluit:

- **De aanvraag is onvolledig.**
- **Een nieuw voorstel dient:**
 - rekening te houden met de voorwaarden van de dienst Openbaar domein;
 - rekening te houden met het advies van de dienst Natuur- en Groenontwikkeling, ondermeer betreffende een onvolledige aanvraag en het opstellen van een groenplan;
 - rekening te houden met de voorwaarden van de dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit ondermeer betreffende de parkeerlift en de bezoekersparkeerplaatsen.
- **De bestaande groenzone is een waardevol gebied als groene buffer binnen het bouwblok. Daarom kan men hier niet ondoordacht te werk gaan en is het opstellen van een uitgewerkt inrichtingsplan (tevens voor de privétuinen) noodzakelijk mét aanduiding van inrichting (soort beplanting, begrenzingen, materialen en eventueel meubilair), maar ook gebruik en beheer. Hierbij vertrekt men uiteraard met het correct vaststellen van de bestaande toestand.**
- **Hierbij dient ook gedacht te worden aan de relatie tussen het project en zijn omgeving en daarom ontbreekt bij deze aanvraag minstens een terreinprofiel en het totale plan van het binnengebied met de bijhorende fasering.**

- ***De dienst vraagt nog steeds een hedendaagse en duurzame architectuur. Momenteel zijn de gevels eentonig en repetitief van karakter, in het bijzonder de voorgevel van het woonblok. Er dient een alternatief te worden bedacht voor de inpandige garages want door de smalle woningen verkrijgt men een batterij garagepoorten als gevel en eisen de opritten de buitenruimte op.***

...”

Tegen deze beslissing tekent de vergunningsaanvrager op 5 februari 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 2 juli 2009 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Vermits de aanleg van de weg, de ontwikkeling van het gebied hypothekeert, kan geen vergunning worden afgeleverd alvorens de weg gekend is. Voorgesteld wordt ofwel dus de beslissing te verdagen, ofwel het dossier integraal te weigeren en het dossier met alle elementen te beoordelen.

De dienst stelt dit laatste voor, vermits het dossier eveneens elementen bevatten die de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengen, m.n. de te hoge dichtheid, de draagkracht en de inpassing in de omgeving.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 28 april 2009, beslist de verwerende partij op 7 april 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Met een arrest nr. A/2012/0117 van 27 maart 2012 vernietigt de Raad deze beslissing van de verwerende partij van 7 april 2011 omdat geen afdoende watertoets werd doorgevoerd. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag binnen een termijn van 3 maanden vanaf de betekening van het arrest.

De verwerende partij beslist op 28 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5. Argumentatie van beroeper (samengevat):

Beroeper argumenteert dat het dossier op alle mogelijke echelons werd doorgepraat, beoordeeld, advies gevraagd, zowel voor de aanvraag van 13 maart 2008 als daarna. Na het indienen van de aanvraag werd het dossier geacht volledig te zijn. Er werden kosten noch moeite gespaard om te voldoen aan de eisen van de diverse verzoeken. Beroeper betwist bovendien dat er op het perceel hoogstammige bomen zouden staan. Bij het indienen van het dossier waren foto's voorhanden, ook van de begroeiing.

De adviezen vermelden dat er een groenplan moet uitgewerkt worden voor het volledige binnengebied. Indien men hier het volledige binnengebied bedoelt (inclusief terreinen van andere eigenaars) vraagt men iets waartoe de beroepende partij niet gehouden kan en mag zijn, en kan de vergunning om die reden niet worden geweigerd. Voor zover het een voorstel voor heraanplanting zou betreffen voor de percelen die gaan verkocht worden, vraagt men aan de beroepende partij een sterkmaking voor de aanplanting te verrichten door toekomstige eigenaars, waartoe de beroepende partij evenmin kan gehouden zijn.

...

8. Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd openbaar gemaakt. Er werden 19 bezwaarschriften (totaal van 25 handtekeningen) ingediend.

Samenvatting van de bezwaren:

Onveiligheid:

Bezorgdheden omtrent de geslotenheid van het geplande project: moeilijke integratie van de nieuwe bewoners in de wijk en eventueel bevordering van het onveiligheidsgevoel voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners;

Behoud van natuur:

- bezorgdheden omtrent het verdwijnen van de bestaande beplanting;
- onduidelijke aanduiding van bestaande beplanting;
- onvoldoende behoud van groen;
- bezorgdheden omtrent opvang en infiltratie van regenwater, gezien het reeds bestaande wateroverlast in het gebied: ontbreken van een watertoets, geen gebruik van groene daken, onvoldoende aangepaste riolering, het verdwijnen van het waterbergend vermogen van het bestaande groen, wateroverlast bij geconcentreerde regenval, maar ook het waterbekken dat op 1m afstand van de perceelsgrens komt;
- opmerking omtrent het ontbreken van een kindvriendelijke groene (speel)ruimte;
- bezorgdheid omtrent nadruk op het financiële aspect in plaats van leefbaarheid van de buurt;

Mobiliteitsaspect:

- Vragen omtrent parkeermogelijkheid, gezien de reeds bestaande problematiek op de ■■■;
- Ontbreken van een degelijk mobiliteitsplan voor de omgeving, gezien de parkeerproblematiek en de verkeersdruk op de ■■■;
- Bezorgdheid omtrent het ontstaan van een sluipteg naar Guldendal bij eventuele uitbreiding;
- Er wordt aangedrongen op: het voorzien van de nodige parkeerplaatsen binnen het erf, gekoppelde verkoop van de woningen en garages, aandacht naar een veilige herinrichting van de wegaansluiting en het opstellen van een algemeen plan;

Inplanting van het project:

- vraag om de stabiliteit + isolatie van de naastliggende woningen te garanderen;
- bezorgdheden omtrent de afstand tot de woningen langs de ■■■: de diepte van de achtertuin van de te bouwen rijwoningen bedraagt ca. 10m, terwijl de tuinen aan de ■■■ ongeveer 11 à 15 m diep zijn;
- Bezorgdheden omtrent het aantal wooneenheden voor de beschikbare oppervlakte;
- Opmerkingen omtrent de incorrectheid van het inplantingsplan: het ontbreken van een buurperceel;

Het totaalproject:

- vraag naar een tijdige en volledige buurtbevraging en –informatie gezien de omvang van het project en het verdwijnen van een belangrijke groene binnenzone;
- bezorgdheid omtrent de afbraak van de rijwoning in voordeel van de toegankelijkheid van het binnengebied;
- bezorgdheden omtrent het opheffen van de erfdienstbaarheid palend aan huidig plan;

- Onduidelijkheid omtrent de ontwikkelingsplannen van ■ 4, palend aan huidig plan;
- Onduidelijkheden omtrent de ontwikkelingsplannen van het totaalproject;
- Opmerkingen omtrent de onvolledigheid van de documenten in het openbaar onderzoek: ontbreken van foto's, groenplan, adviezen en visie van de bouwdienst;
- Ontbreken van een langetermijnvisie van de stad voor dergelijke inbreidingsprojecten;
- Het openbaar onderzoek is te vroeg gestart;
- Foutieve melding op de website van de bouwdienst: 3 in plaats van 8 woningen;
- Bezorgdheden omtrent de eventuele gevolgen van de verbouwingswerken op de bestaande bebouwing;
- Vraag naar behoud van de loods ivm een renovatie-project met moderne woningen;
- Vraag naar een milieu-effectenrapportering.

...

9. Beoordeling.

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

Dit gebied is bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf op voorwaarde dat deze activiteiten om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een ertoe voorzien gebied afgezonderd moeten worden, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. De bedrijven, voorzieningen en inrichtingen zijn maar toegestaan op voorwaarde dat zij met onmiddellijke omgevingen te verenigen zijn.

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

In het project is een weg voorzien op het eigen terrein. De weg sluit aan op de ■. De weg vormt voor het project de verbinding naar voormelde gemeenteweg en zal een openbaar karakter verkrijgen.

Artikel 4.3.5.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt, dat in het geval dat de bouwheer instaat voor zowel het oprichten van de gebouwen, als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Bij de stad Mechelen werd geïnformeerd naar het dossier met betrekking tot de wegenis- en rioleringswerken.

Op 13 maart 2008 werden twee dossiers bij de stad Mechelen ingediend. Er zijn ook twee aanvraagformulieren gekend. Het ene dossier gaat over 'het aanleggen van wegen en riolering ten behoeve van een woonproject', gekend bij de gemeente als dossiernummer 2008/219. Het andere betreft voorliggend dossier, gekend bij de gemeente als dossiernummer 2008/218.

Op 23 oktober 2009 bracht de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volgend advies uit over de aanleg van wegen en riolering: "De aanvraag werd ingediend in het kader van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Gelet op het feit dat de aanvraag betrekking heeft op het aanleggen van

wegen- en rioleringswerken, een terrein dat zal ingelijfd worden bij het openbaar domein, wordt volgens art. 4.7.1 van de Codex binnen de algemene bepalingen bepaald, dat de aanvraag ingediend moet worden in het kader van de bijzondere procedure, aangezien het gaat om handelingen van algemeen belang.

Voor de aanvraag is art. 4.7.26 van de Codex van toepassing: "een vergunning moet binnen de bijzondere procedure afgeleverd worden door, hetzij de Vlaamse Regering, hetzij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar."

Op 11 december 2009 weigerde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag voor de aanleg van wegen en riolering op basis van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Op 3 november 2010 heeft de gemeenteraad het tracé en de technische inrichting van de wegenis goedgekeurd onder de voorwaarden zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen d.d. 15 oktober 2010.

Op 31 januari 2011 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een voorwaardelijk gunstige beslissing genomen omtrent de stedenbouwkundige aanvraag voor het aanleggen van wegen en rioleringen ten behoeve van een woonproject.

De voorwaarden gaan hoofdzakelijk over de aan te leggen wegenis. Met betrekking tot de voorziene schuine parking wordt in de vergunning opgelegd dat de 6 parkeerplaatsen verlengd dienen te worden tot 5,05m (in plaats van 4,75m), conform het advies van de lokale politie stad Mechelen dd. 9/08/2010. Bijkomend wordt opgelegd dat de concrete kwalitatieve invulling van de groenstroken dient te worden vastgelegd in een gedetailleerd uitvoeringsplan in samenspraak met de bouwdienst van de stad Mechelen. De vrijgekomen gevels aan de ■■■ dienen op een degelijke wijze te worden afgewerkt, in samenspraak met de bouwdienst van de stad Mechelen.

Op 31 januari 2011 werd een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanleg van wegen en riolering ten behoeve van voormeld woonproject.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwisting door belanghebbende derde.

Bij arrest van 27 maart 2012 werd door de RvVB voormelde stedenbouwkundige vergunning vernietigd en werd bevolen een nieuwe beslissing te nemen. Alvorens tot deze nieuwe beslissing te komen werd door de Raad verzocht om de nodige schikkingen te treffen opdat over de aanvraag een nieuw openbaar onderzoek wordt georganiseerd door het College van Burgemeester en Schepenen.

Door de stad Mechelen werd een openbaar onderzoek gehouden van 11 mei 2012 tot en met 9 juni 2012. Tijdens het openbaar onderzoek werden 16 bezwaarschriften ingediend.

Op 27 juni 2012 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een voorwaardelijk vergunning afgeleverd. Dezelfde voorwaarden als bij de afgeleverde vergunning van 31/01/2011 werden opgelegd bij voorliggende stedenbouwkundige vergunning dd. 27/06/2012.

Aangezien het betreffende binnengebied gelegen is in woongebied, kart dit principeel in aanmerking komen om ontwikkeld te worden, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

Bij de ontwikkeling van een binnengebied moet gestreefd worden naar een ruimtelijk evenwicht tussen het te ontwikkelen project en de omringende omgeving. Een binnengebied leent zich bij uitstek voor verdichting. Hierbij dient rekening te worden

gehouden met de draagkracht van het gebied en dient deze verdichting op een ruimtelijk verantwoorde manier in de omgeving te worden geïntegreerd.

In voorliggende aanvraag worden in een ruim binnengebied tussen de ■ en de ■, op een perceel met een oppervlakte van 4900 m², 25 woonegelegenheden gerealiseerd in twee woonblokken, waarvan een blok een appartementsgebouw voor 17 woonegelegenheden is.

De twee woonblokken hebben volgende afmetingen: 43,6x15m en 50,50x15m en bestaan uit twee bouwlagen met een terugliggende tweede verdieping onder plat dak. Bij de woningen is er deels een schuin dak. Er worden gelijkvloerse terrassen gerealiseerd, 6 extra parkeerplaatsen en er is een nieuw aan te leggen weg van aan de ■.

Naast de bebouwingsgraad, zoals hierboven is aangehaald, bepalen ook het bouwvolume, het bouwprofiel en het dakvolume de impact op de omgeving. Het appartementsgebouw heeft een dakhoogte van ca. 9 m. Het andere woonblok heeft een dakhoogte van 8,60 m. Bij beide gebouwen worden drie bouwlagen gerealiseerd.

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk gesloten bebouwing met een of twee verdiepingen en schuin dak.

De voorgestelde nieuwbouw is wat opbouw betreft vergelijkbaar met de bestaande bebouwing. Er wordt een tuinstrook met voldoende diepte voorzien.

In het beroepschrift wordt benadrukt dat het project, na bespreking, meermaals werd aangepast aan de gestelde elsen, o.a. wat architectuur, dakvorm, parkeerplaatsen betreft. Hoewel het ontwerp een ruime perceelsbezetting beoogt, kan volgens de deputatie niet worden gesteld dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt. De bezwaren van de omwonenden ter zake worden niet weerhouden.

De deputatie is van oordeel dat de architectuur van het project inpasbaar is op deze locatie.

In verband met het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid en bepaalde bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek wordt vermeld dat beroeper betwist dat er zich op het perceel hoogstammige bomen bevinden. De populieren die op de perceelsgrens staan aan de rechterzijde van het eigendom, behoren toe aan de buurman.

De deputatie oordeelt dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. De adviezen van 30 april 2008 van de Brandweer van Mechelen en van 6 mei 2008 van de NMBS dienen te worden nageleefd.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het gemeentebestuur van Mechelen, noch de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar na het indienen van het dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning melding hebben gemaakt van onvolledigheid.

Gelet op het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 27 maart 2012 waarbij de beslissing van deputatie van 7 april 2011 wordt vernietigd omwille van het niet aanwezig zijn van een 'waterparagraaf'. De aanvraag werd onvoldoende getoetst aan de bepalingen van het DIWB.

Gelet op de voorwaardelijk gunstige beslissing met betrekking tot de aanleg van de weg die werd afgeleverd door RO-Antwerpen op 27 juni 2012.

Het besluit wordt aangevuld met volgende waterparagraaf: Waterparagraaf:

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

Voor het woonblok met de rijwoningen bedraagt het dakoppervlak 79,5m² en er wordt per rijwoning een regenwaterput van 5000l voorzien, overeenkomstig de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater e.d.

Voor het appartementsblok wordt voorzien dat een aansluiting plaatsvindt op de gemeenschappelijke buffering en infiltratie bij de nieuw aan te leggen weg.

Gelet op de maatregelen die worden genomen in het kader van de mogelijke effecten van het project op de waterhuishouding, kan geoordeeld worden dat deze effecten voldoende worden gecompenseerd.

1. VOORWAARDEN EN MAATREGELEN

Algemene wettelijke voorwaarden:

1 . Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend, Het dakwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden (als toiletspoeling, waswater, beregening,...). Het overige afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden geïnfiltreerd en/of - wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

2. Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren

Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelinginstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates);

Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding;

De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II; een IBA of kleinschalige waterzuivering dient voorzien;

2. SPECIFIEKE VOORWAARDEN (art. 8§1 DIW dd.18/07/03 en art. 7§1 40 UB dd. 20/07/06)

Teneinde het schadelijk effect te voorkomen worden de volgende specifieke voorwaarden opgelegd:

De eigenaar dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om waterschade te voorkomen (bv. verhoogde instapdrempels, geen mestkelders, geen ondergrondse brandstoftanks en verwarmingsketels,...).

Deputatie stelt het volgende: het besluit van de deputatie van 7/04/2011 werd vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen door het ontbreken van de waterparagraaf. Deze werd nu toegevoegd aan het besluit, en mits voorwaarden zijn er geen schadelijke effecten naar het watersysteem. Het betreffende wegtracé werd voorwaardelijk vergund door RO-Antwerpen (17 juni 2012). De beslissing van 7/04/2011 wordt herbevestigd.

Algemene Conclusie:

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

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

De adviezen van 30 april 2008 van de Brandweer van Mechelen en van 6 mei 2008 van de NMBS dienen te worden nageleefd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 4° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

De verzoekende partij stelt dat zij nog geen attest van aanplakking heeft verkregen van de stad Mechelen en dat zij “veiligheidshalve (is) voortgegaan op de datum van het bestreden besluit voor de termijnberekening”.

De bestreden beslissing werd genomen op 28 juni 2012 zodat het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 13 augustus 2012, alleszins tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

In de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor een woonproject.

De verzoekende partij stelt met betrekking tot haar belang:

“ ...

De eigendom van verzoekende partij paalt onmiddellijk aan het bouwterrein ten noordoosten (zie stuk 8, aanduiding eigendom verzoekende partij op kadastraal plan en stuk 9, eigendomsattest en stuk 10, getuigschrift van woonst).

Verzoekende partij kijkt thans vanuit zijn woning en tuin uit op een waardevolle groene zone die een buffer vormt tussen de dichtbebouwde ■■■ en de ■■■ (zie stuk 15, luchtfoto).

Bij de realisatie van het totaalproject zal hij uitkijken op een massale muur van 8 gekoppelde woningen met een totale lengte van 43,60 meter en een totale hoogte van 8,60 meter, die amper 10 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant. Het is duidelijk dat verzoekende partij ernstige zichthinder zal ondervonden, evenals onaanvaardbare aantasting van zijn privacy gelet op de zeer grote raampartijen in de achtergevels van de voorziene rijwoningen.

Het totaalproject voorziet daarenboven in een tweede bouwblok met 17 appartementen met grote terrassen langs voor- en achterzijde voor de appartementen van de tweede verdieping.

*In totaal worden er 32 parkingplaatsen voorzien op eigen terrein (bij de woningen en onder de appartementen) en 8 langs de nieuw aan te leggen wegenis die wordt ingelijfd in het openbaar domein. Verzoekende partij zal door de aanleg van de wegenis en het gebruik van de wegenis door de nieuwe bewoners ook geluidshinder ondervinden.
...”*

Het wordt niet betwist dat de woning van de verzoekende partij onmiddellijk paalt aan het bouwperceel.

De verzoekende partij maakt in haar betoog aannemelijk dat zij als buur hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.5 §3 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, van de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag met toepassing van artikel 159 Grondwet.

De verzoekende partij zet het volgende uiteen:

“ ...

Doordat, de verwerende partij met het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor een groot inbreidingsproject in een binnengebied gelegen tussen de ■■■, ■■■ en spoorweg, dat ontsloten zal worden door een nieuw aan te ontsluitingsweg die werd vergund door de GSA bij besluit van 31 januari 2011;

Dat de Deputatie daarbij uitdrukkelijk heeft overwogen dat er een vergunning werd verleend voor de wegenis, en dat daarom ook een vergunning kan worden verleend voor het totaalproject; dat verwezen wordt naar artikel 4.3.5 §2 VCRO (bedoeld wordt §3);

Dat bezwaren over mobiliteit en parkeerdruk niet worden ontmoet in het bestreden besluit maar dat er enkel wordt verwezen naar de intussen verleende vergunning voor de wegenis;

Terwijl,

Eerste onderdeel, volgens artikel 4.3.5 §3 VCRO bepaalt dat ingeval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als het verwezenlijken van de noodzakelijke wegeniswerken, de stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend;

Dat de beslissing van de GSA over de bouwaanvraag voor de wegenis manifest onwettig is, o.m. omdat het dossier op volstrekt kunstmatige wijze werd opgesplitst in twee aanvragen zodat een globale beoordeling onmogelijk is en omdat de GSA bij de afgifte van de bouwvergunning voor de wegenis is voortgegaan op een toekomstige en onzekere gebeurtenis;

Dat de verleende stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis zoals gezegd onwettig is en werd aangevochten voor Uw Raad met een annulatieberoep van dezelfde datum (stuk 33); dat deze beslissing buiten toepassing moet gelaten worden op grond van artikel 159 Grondwet;

...

Dat ingevolge de toepassing van artikel 159 Grondwet en de gebeurlijke vernietiging van de gemeenteraadsbeslissing van 3 november 2010 zowel de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis als de daarop volgende stedenbouwkundige vergunning voor het woonproject worden gevitieerd; dat de aanvraag voor de wegenis en de aanvraag voor het woonproject immers onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, zoals reeds herhaaldelijk bevestigd door de verschillende adviserende en vergunningverlenende overheden en door Uw Raad;

Dat geen beslissing over het totaalproject in het binnengebied kan worden genomen zonder de noodzakelijke ontsluiting naar de ■■■; dat de vergunning voor het totaalproject zonder wegenis strijdig is met artikel 4.3.5 §3 VCRO;

Dat een beslissing over het totaalproject zonder rechtsgeldige vergunning voor de ontsluitingsweg evenzeer strijdig is met artikel 4.3.1 VCRO (goede ruimtelijke ordening) en artikel 1.1.4 VCRO (duurzame ruimtelijke ontwikkeling);

Dat zoals genoegzaam aangetoond het project op kunstmatige wijze werd opgesplitst in twee afzonderlijke aanvragen voor de wegenis resp. het totaalproject; dat door deze kunstmatige opsplitsing ("saucissonering") van de aanvraag een globale beoordeling van het project, inclusief de mobiliteitsaspecten, onmogelijk is;

..."

De tussenkomenende repliceert als volgt:

“
...

Eerste onderdeel

20. Verzoekende partij stelt dat de Verzoekende partij houdt voor dat de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis, zoals verleend door de Gewestelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar bij beslissing dd. 31 januari 2011 onwettig is en bijgevolg, overeenkomstig artikel 159 G.W. buiten toepassing dient te worden gelaten.

21. Zonder een rechtsgeldige vergunning omtrent de wegenis, zou, overeenkomstig artikel 4.3.5 §3 VCRO geen rechtsgeldige vergunning voor het totaalproject kunnen worden verleend.

22. De beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar omtrent de wegenis zou manifest onwettig zijn onder meer omdat het dossier op volstrekt kunstmatige wijze zou zijn opgesplitst in twee aanvragen zodat een globale beoordeling hierdoor onmogelijk zou zijn.

23. Verzoekende partij in tussenkomenst wenst in deze verzoekende partij de ontstaansgeschiedenis van het dossier in herinnering brengen.

“
...

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

“
...

De nietszeggende beschouwingen van tussenkomenende partij doen geen afbreuk aan de gegrondheid van de in het middel aangehaalde rechtsschendingen.

Tussenkomenende partij ziet over het hoofd dat het besluit van de gemeenteraad van de stad Mechelen dd. 26 oktober 2010, waarbij het tracé en de technische inrichting van de wegenis in functie van een woonproject, werd vernietigd door de Raad van State in een arrest van 24 september 2012 (R.v.St., 24 september 2012, Van De Velde, nr. 220.700; zie stuk 34).

Volgens de Raad van State beschikt de gemeenteraad krachtens art. 4.2.17, § 2 VCRO iuncto de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing ervan.

De Raad van State oordeelde dat een beslissing over het tracé van de weg noodzakelijkerwijze moeten voorafgaan aan de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning waarin de aanleg van een wegenis, die een openbare of een quasi-openbare bestemming kan krijgen, wordt afgegeven.

De gemeenteraad ging over tot een beslissing over het tracé en de uitrusting van de wegenis bij besluit van 26 oktober 2010. Het besluit werd echter onder een aantal voorwaarden goedgekeurd.

De Raad van State oordeelde dat dergelijke voorwaarden strijden met het rechtszekerheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel, en ging over tot de vernietiging van het besluit van 26 oktober 2010 van de gemeenteraad.

Dientengevolge valt de directe rechtsgrond weg van de stedenbouwkundige vergunning dd. 27 juni 2012 verleend door de Gewestelijke Stedenbouwkundig Ambtenaar voor de aanleg van riolering en wegenis van het project.

Gezien het ontbreken van een gemeenteraadsbeslissing omtrent het tracé van de weg zal de stedenbouwkundige vergunning dd. 27 juni 2012 voor de aanleg van een wegenis vernietigd worden door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De stedenbouwkundige vergunning voor het woonproject wordt tevens geëvierd.

De stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis en de stedenbouwkundige vergunning voor het woonproject zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien de woningen en appartementen slechts kunnen worden ontsloten middels de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Dit werd overigens reeds overwogen door Uw Raad in arrest nr. A/2012/0116 van 27 maart 2012 waarin de vernietiging werd bevolen van de eerdere stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis dd. 31 januari 2011.

Het betreft één groot project dat slechts pour les besoins de la cause werd opgesplitst.

Bovendien kan de gemeenteraad niet overgaan tot het nemen van een nieuwe beslissing dienaangaande. De Raad van State oordeelde dat het gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen moet voorafgaan aan de beslissing van het vergunningsverlenend orgaan (R.v.St., 24 september 2012, Van De Velde, nr. 220.700). Een besluit van de gemeenteraad dat nadien wordt genomen respecteert de volgorde van de bevoegdheidsuitoefening niet en kan niet gelden als het bij het decreet vereist voorafgaand besluit (vergelijk RvVb, 14 maart 2012, nr. A/2012/0091).

De bouw van het woonblok met 17 appartementen en de bouw van 8 woningen zal niet gerealiseerd kunnen worden zonder de aanleg van de beoogde wegenis. De beslissing over het woonproject is derhalve strijdig met art. 4.3.5, § 3 VCRO.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de twee woonblokken die worden voorzien in het aangevraagde woonproject worden ontsloten door een nieuwe wegenis, waarvoor een afzonderlijke vergunning is aangevraagd en verleend op 31 januari 2011 door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en die bij het reeds vermeld arrest A/2013/0523 door de Raad werd vernietigd.

Er moet dus vastgesteld worden dat het aangevraagde woonproject de aanleg van nieuwe wegenis omvat, ongeacht het gegeven dat de aanleg van deze wegenis het voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke vergunningsaanvraag.

2.

In het arrest van de Raad van A/2013/0523 wordt overwogen:

“ ...

In het tweede onderdeel van het middel voert de verzoekende partij de onwettigheid aan van het besluit van de gemeenteraad van de stad Mechelen van 26 oktober 2010, waarbij

het tracé en de technische inrichting van de wegenis in functie van een woonproject aan de [REDACTED] te [REDACTED], wordt goedgekeurd.

Zoals aangehaald onder de feiten uiteenzetting heeft de Raad van State dit gemeenteraadsbesluit inmiddels vernietigd.

Door deze vernietiging staat niet enkel de onwettigheid van het vermeld gemeenteraadsbesluit vast, maar tevens heeft de vernietiging tot gevolg dat het besluit retroactief uit de rechtsorde is verdwenen en derhalve moet geacht worden nooit te hebben bestaan.

Er moet derhalve noodzakelijkerwijze worden vastgesteld dat de bestreden beslissing, waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanleggen van wegen en riolering “ten behoeve van een woonproject”, werd genomen zonder een voorafgaand besluit van de gemeenteraad omtrent de wegenis.

2.

In het hiervoor bedoeld vernietigingsarrest van de Raad van State nr. 220.700 van 24 september 2012 wordt overwogen dat artikel 4.2.17, § 2 VCRO weliswaar enkel betrekking heeft op verkavelingsaanvragen, maar dat uit deze bepaling kan worden afgeleid dat de decreetgever niet heeft willen raken aan de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad inzake de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging en de verbreding of opheffing ervan, waarbij wordt verwezen naar de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet.

De Raad sluit zich aan bij deze beoordeling.

Een vergunningsbeslissing voor een project dat de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen omvat, kan derhalve niet worden verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent die wegenis.

3.

Uit het voorgaande volgt dat een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de wegenis essentieel is bij een project dat de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen omvat en dat een vergunningsverlenend bestuursorgaan geen stedenbouwkundige vergunning kan verlenen voor het aanleggen van nieuwe wegenis zonder een voorafgaande goedkeuring door de gemeenteraad van die geplande wegenis.

Een verzoekende partij die belang heeft om een vergunningsbeslissing aan te vechten die de aanleg van nieuwe wegenis omvat, heeft derhalve belang bij het aanvoeren dat een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad ondeugdelijk is of ontbreekt.

4.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde bedoeld is om ingelijfd te worden in het gemeentelijk wegennet.

De vaststelling dat de bestreden beslissing werd verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad impliceert dat de bestreden beslissing werd genomen met miskennis van de bevoegdheid van de gemeenteraad.

...

In dezelfde mate als vastgesteld met betrekking tot de vergunningsbeslissing voor de aanleg van de wegenis, moet vastgesteld worden dat bestreden beslissing is genomen zonder voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad en daardoor onwettig is.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het slopen van een opslagplaats, winkel en drie appartementen en het bouwen van acht woningen en een woonblok met 17 appartementen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
6. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
 met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ