

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2010/0014 van 19 mei 2010
in de zaak 2009/0030/A/3/0016

In zake: de **gemeente SINT-KATELIJNE-WAVER**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris LENS
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij




tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**



vertegenwoordigd door:
mevrouw Ellen VAN MEENSEL, bestuurssecretaris-jurist

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. 
2. 
3. 

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2009 strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op datum van 3 september 2009 waarbij het beroep van de , tegen het besluit van 4 mei 2009 van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Katelijne-Waver, waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning, op een terrein, gelegen , wordt ingewilligd en vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen, met bijgevoegde gewijzigde verkavelingsvoorschriften.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend en door de tweede en de derde tussenkomen partij werd een schriftelijke uiteenzetting gegeven overeenkomstig artikel 4.8.19, §3 VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 mei 2010.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sarah BOGAERTS die *loco* advocaat Kris LENS verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Met een mailbericht van 20 april 2010 deelde de verwerende partij aan de Raad mee zich in haar verweer te beperken tot de ingediende stukken en niet op de zitting te zullen verschijnen.

Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en derhalve van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■■■■ vragen met een op 11 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 22 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot annulatie.

IV. FEITEN

Op 3 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient ■■■■, met volmacht van de tussenkomende partijen, bij het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij een aanvraag in voor het wijzigen van een bestaande verkaveling.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■. De percelen zijn, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen, gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 maart 2009 tot en met 24 april 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend. De eigenaars van de andere kavels binnen de verkaveling verklaren zich akkoord met gevraagde wijziging die meer specifiek *“het herindelen van twee kavels voor vrijstaande bebouwing (kavels 1 en 2) naar vier kavels voor halfopen bebouwing (kavels 1A, 1B, 2A en 2B)”* beoogt van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling nr. 116/264 van 14 mei 1979.

Na gunstige adviezen van de nutsmaatschappijen beslist het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij op 4 mei 2009 om de aanvraag te weigeren en dit op grond van de volgende overwegingen:

“ ...

OPPORTUNITEITSONDERZOEK

De percelen zijn gelegen aan de [REDACTED] straat, een volledig als lint bebouwde toegangsweg naar het centrum van de deelgemeente Onze-Lieve-Vrouw-Waver. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen, in de ruimere omgeving vinden we verschillende bebouwingstypologieën terug met zowel vrijstaande, halfopen als gesloten bebouwing. In de loop van de laatste jaren heeft er zich een verdichting voorgedaan van het woongebied in de [REDACTED] straat doordat er verschillende meergezinswoningen werden vergund. De meergezinswoningen situeren zich voornamelijk nabij het centrum en aan het kruispunt met de [REDACTED]. In beide gevallen werd een hogere woondensiteit ruimtelijk verantwoord geacht.

De verkaveling van oorspronkelijk 6 loten, waarvan beide loten deel uitmaken, is in zijn geheel bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen in open verband. De kavels hebben een breedte van 25 meter (lot 1), 20 meter (lot 2 tot en met lot 5) en 21,50 meter (lot 6). De aanvraag voorziet een wijziging voor loten 1 en 2 zodat op een breedte van 45 meter 4 loten worden voorzien voor halfopen bebouwing. Hiermee wordt de gemiddelde perceelsbreedte teruggebracht tot 11 meter voor de loten 1A en 2B, tot 11,5 meter voor de loten 1B en 2A. Het vermeerderen van het aantal percelen met het oog op het creëren van kleinere, meer betaalbare percelen, gaat uit van een economisch gegeven waar in principe geen bezwaar tegen bestaat. De aanvraag gaat echter voorbij aan het ruimtelijk gegeven van de omgeving en ook aan het feit dat kleinere kavels thuishoren in een centrum of aan knooppunten met grotere activiteiten. De voorgestelde verdichting is dus op deze plaats niet aangewezen gelet op de perceelsconfiguratie in de onmiddellijke omgeving en het feit dat de kavels zich niet in een centrum of aan een activiteitenknooppunt bevinden. Het is niet de bedoeling dat door het verdichten van de woongebieden, het landelijk karakter van de omgeving op termijn zal verdwijnen.

Door de voorgestelde ingreep wordt de bezettingsgraad en de draagkracht van de percelen overschreden. De bebouwingsgraad op de percelen staat niet in verhouding tot de bebouwingsgraad op de aangrenzende percelen in deze landelijke omgeving.

De aanvrager heeft in zijn beschrijvende nota een bebouwingsplan bijgevoegd van de [REDACTED] straat met onder meer een aanduiding van de verschillende meergezinswoningen in deze straat. Het is echter belangrijk dat bij de beoordeling van deze aanvraag in de eerste plaats rekening wordt gehouden met de bebouwingstypologie in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag en dat de ordening in de ruimere omgeving van minder belang is. Het is niet de bedoeling dat de [REDACTED] straat over haar gehele lengte wordt verdicht door het bouwen van meergezinswoningen of halfopen en/of gesloten bebouwing.

Het college staat echter niet weigerachtig tegenover een optimalisering van de beschikbare grond maar ziet meer een opportuniteit in de opsplitsing van de beschikbare kavels in drie kavels waarvan 1 voor open bebouwing, aansluitend aan een perceel met de vrijstaande woning in de [REDACTED] en twee voor halfopen bebouwing. Op deze manier kunnen op de percelen voor halfopen bebouwing grotere woningen voorzien worden die het mogelijk maken om de garages inpandig te voorzien. Zo kunnen de zijtuinstroken gevrijwaard blijven van bebouwing en zijn de op te richten halfopen bebouwingen beter inpasbaar in de omgeving vermits de relatie met het achterliggende open agrarisch gebied behouden kan blijven.

Beoordeling van de aanvraag:

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de schaal en het uiterlijk van de voorgenomen werken op onvoldoende wijze ruimtelijk inpassen in de omgeving en de goede plaatselijke ordening schaden.

CONCLUSIE

De voorliggende aanvraag is principieel verenigbaar met de regelgeving maar is onverenigbaar met de omgeving. Het college adviseert ongunstig voor het wijzigen van een verkaveling zoals voorgesteld op de aangebrachte plannen:

- de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving komt door de aanvraag in het gedrang;*
- de aanvraag veroorzaakt een schaalbreuk met de omgeving;*
- de gevraagde verdichting is toepasbaar in kerngebieden of in de nabijheid van activiteitszones maar niet in een perifere zone zoals deze;*
- de voorgestelde verdichting kan een ongewenste kettingreactie teweeg brengen die aan de [REDACTED] een gesloten en stedelijk karakter zal geven terwijl er op dit ogenblik nog steeds een grote openheid en landelijkheid in de [REDACTED] aanwezig is door de aanwezigheid van het achterliggend agrarisch gebied.*

...

Tegen deze beslissing tekent [REDACTED] op 2 juni 2009 beroep aan bij de verwerende partij. Naar aanleiding van vermeld beroep bevestigt het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij op 22 juni 2009 het eerder ingenomen standpunt.

Na gelijkluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist de verwerende partij, weliswaar met één tegenstem, op 3 september 2009 om het beroep van [REDACTED] in te willigen en vergunning te verlenen overeenkomstig de (in rood) gewijzigde plannen en met gewijzigde verkavelingsvoorschriften. De verwerende partij doet hiertoe de volgende overwegingen gelden:

“ ...

DEEL II: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

De aanvraag is gelegen in een woonlint, net buiten het centrum van de deelgemeente Onze-Lieve-Vrouw-Waver. De beroeper meldt de aanwezigheid van een aantal meergezinswoningen en gekoppelde bebouwing in de omgeving.

Bij een bezoek ter plaatse blijkt dat de onmiddellijke omgeving richting [REDACTED] wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen op brede percelen (ca. 20m). Ook aan de overzijde van de straat bevinden zich brede percelen met vrijstaande eengezinswoningen. Op de hoek van de [REDACTED] straat en de [REDACTED] komen meergezinswoningen voor. Er is dus een grote verscheidenheid aan bebouwing in de nabije en ruimere omgeving. De [REDACTED] straat en de [REDACTED] liggen dan ook in de gewestplanbestemming woongebied. Daarbij ligt het betreffende perceel op ongeveer 900m van het dorpscentrum.

De perceelsgrootte die wordt voorzien in de voorliggende aanvraag is inpasbaar in de perceelconfiguratie van de ruime omgeving en behoort tot het karakter van een woongebied. Daarbij dient gesteld dat het bebouwde beeld niet wijzigt ten opzichte van de reeds vergunde verkaveling. De afstanden tot de perceelsgrenzen en daarbij horend

de zichten naar het achterliggende agrarisch gebied worden zelfs verruimd in voorliggende verkavelingswijziging. Gezien reeds meerdere meergezinswoningen aanwezig zijn in het straatbeeld is de gevraagde bewoningsdichtheid vanuit goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

De openheid en zichten naar het achterliggende gebied dienen maximaal te worden behouden. Dit is het geval voor de zones voor het hoofdgebouw maar echter niet voor de strook voor bijgebouwen. De zone voor hoofdgebouwen is ruim genoeg voor een inpandige garage. Vanuit het karakter van een woonlint met regelmatige doorzichten naar het achterliggende gebied is het niet wenselijk een zone te voorzien voor bijgebouwen.

De verkavelingswijziging is slechts aanvaardbaar op voorwaarde dat in de zone voor de zijtuinstroken en in de zone voor binnenplaatsen en tuinen een volledig bouwverbod geldt voor constructies, behoudens zwembaden in het strook voor binnenplaatsen en tuinen.

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

De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.

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 op voorwaarde dat geen enkele constructie wordt toegelaten in de zijtuinstroken en de zone voor binnenplaatsen en tuinen, behoudens zwembaden in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT ANNULATIE

A. Ontvankelijkheid *qua tijd*

De bestreden beslissing van 3 september 2009 werd aan de verzoekende partij betekend op 1 oktober 2009. Het beroep van de verzoekende partij werd ingesteld met een ter post aangetekende brief van 29 oktober 2009 en is bijgevolg tijdig.

B. Ontvankelijkheid *wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij*

In het besluit van 12 oktober 2009, waarin wordt beslist om beroep in te stellen bij de Raad, stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver het volgende:

“ ...

BESLUIT:

Artikel 1:

Het college neemt akte van de inwilliging van het verkavelingsberoep...

Artikel 2:

Het college beslist om beroep in te stellen bij de Raad van Vergunningsbetwisting tegen de beslissing van de deputatie.

...”

In de aanhef van het inleidend verzoekschrift van 29 oktober 2009 omschrijft de verzoekende partij zichzelf als “*De GEMEENTE SINT-KATELIJNE-WAVER, vertegenwoordigd door het college van Burgemeester en Schepenen, met kantoren gevestigd ten gemeentehuize te 2860 Sint-Katelijne-Waver, aan de Lemanstraat 63...*”.

In de brief van 8 maart 2010 die de wederantwoordnota begeleidt, stelt de raadsman van de verzoekende partij op te treden “*Als raadsman van de gemeente Sint-Katelijne-Waver...*”. In de aanhef van vermelde wederantwoordnota omschrijft de verzoekende partij zichzelf opnieuw als “*De GEMEENTE SINT-KATELIJNE-WAVER, vertegenwoordigd door het college van Burgemeester en Schepenen, met kantoren gevestigd te 2860 Sint-Katelijne-Waver, aan de Lemanstraat 63...*” en bevestigt hiermee de eerdere libellering van het inleidend verzoekschrift van 29 oktober 2009.

Bij de omschrijving van haar belang stelt de verzoekende partij in de wederantwoordnota van 8 maart 2010 het volgende:

“ ...

Concluante voldoet aan het vereiste belang nu zij een bij het dossier betrokken vergunningverlenende overheid uitmaakt conform art. 4.8.16 §1, 2° VCRO.

...”

Om elk mogelijk misverstand te vermijden heeft de Raad de verzoekende partij er op de openbare terechtzitting van 5 mei 2010 ambtshalve op gewezen dat er een tegenstrijdigheid lijkt te bestaan tussen de hoedanigheid van de verzoekende partij enerzijds en de grond waarop de verzoekende partij haar vordering meent te kunnen baseren anderzijds.

De Raad is daarom van oordeel dat het passend voorkomt dat de verzoekende partij over dit punt meer duidelijkheid verschaft. Om de rechten van alle partijen in het geding, evenals een goede rechtsbedeling te vrijwaren, is het bovendien aangewezen dat aan de partijen de mogelijkheid wordt geboden om tegenspraak te voeren over de door de Raad op de zitting van 5 mei 2010 ambtshalve gestelde vraag.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, met een aanvullende nota een antwoord te verschaffen op de vraag op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO zij haar vordering baseert.
3. De verwerende partij en de tussenkomende partijen worden uitgenodigd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde nota van de verzoekende partij, met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren op de in sub 2 vermelde nota van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 mei 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Jan VANHEULE, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jan VANHEULE

Filip VAN ACKER