

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 20 november 2018 met nummer RvVb-A-1819- 0318
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0754-A

Verzoekende partij	de nv LOUIS MOLS ALGEMENE AANNEMINGEN
	vertegenwoordigd door advocaat Joost BOSQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2370 Arendonk, Hoge Mauw 580
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 10 juli 2012 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te 2900 Schoten, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie a, nummer 101H2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 november 2018.

De verzoekende partij verschijnt op de zitting.

Advocaat Joost BOSQUET voert het woord voor de verzoekende partij.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij dient op 2 februari 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen in 3 loten voor open bebouwing” op een perceel gelegen te 2900 Schoten, Gaaiendreef 7.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woonpark.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 februari 2012 tot en met 23 maart 2012, wordt een bezwaarschrift ingediend, in de vorm van een petitie.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 13 maart 2012 gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 19 maart 2012 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 juli 2012 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is gelegen in de wijk De Zeurt. Deze wijk staat gekenmerkt voor zijn riante percelen in een residentiële karakter. De percelen hebben hoofdzakelijk een grootte van 5000m² en zijn voorzien van vrijstaande bebouwing. De wijk wordt tevens gekenmerkt door grote bossen en fungeert als groene gordel in de gemeente Schoten.

Voorliggende aanvraag voorziet het verkavelen in 3 loten geschikt voor open bebouwing. De loten hebben een respectievelijke oppervlakte van 3568m², 3961m² en 3883m². In de straat zijn de loten respectievelijk van 3354m² tot 6348m² groot. De aanvraag past niet in de omgeving. In de omgeving, de wijk de Zeurt, is de norm voor kavels 5000m², enkel kavels dewelke onteigend werden naar aanleiding van de E19 en/of de HSL-lijn kunnen hierop een afwijking krijgen doch dit is in huidige aanvraag niet het geval. De straatbreedte van de kavels bedraagt +/- 36 meter. De voortuinstrook is 15 meter en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is minimum 10 meter. Deze afstanden zijn in overeenstemming met de bebouwing in de directe en de ruimere omgeving. De maximaal bebouwbare oppervlakte wordt voorzien op 250m² wat gelet op de grootte van het perceel en de omgeving aanvaardbaar is. Kroonlijsthoogte, 7m, en nokhoogte 11 meter, eveneens allen in overeenstemming met bestaande bebouwing in de omgeving. De zone voor bijgebouwen is echter te groot omschreven, de bijgebouwen dienen zich te beperken in de eerste zone voor voor bijgebouwen tot een maximale diepte van 40 meter ten aanzien van de voorgevelbouwlijn zodat het achtergelegen gedeelte klan blijven bestaan uit een boszone. De voorschriften naar inplanting van de bijgebouwen zijn dus te ruim opgevat zodat ze mogelijk zijn in haast heel de achterstrook van het perceel. Het is wenselijk enkele tientallen meters ten aanzien van de achterste perceelsgrens voor te behouden voor het bestaande bos wat aanwezig is, het betreft hier immers woonparkgebied waar het bestaande hoog- en laagstammig groen zoveel mogelijk dient bewaard te blijven.

Art. 90bis, §3 van het Bosdecreet, zoals laatst gewijzigd bij decreet van 17/017/2000 bepaalt dat de verkavelaar moet instaan voor de boscompensatie. De gehele bosoppervlakte in de verkaveling dient gecompenseerd te worden, met uitzondering van de beboste groene ruimten (zie art. 13 van het BVR van 16/02/2001)/

Voorafgaandelijk aan de verkavelingsvergunning moet de compensatiemaatregel goedgekeurd worden voor het Bosbeheer.

Bijgevolg kan er momenteel nog geen wettige verkavelingsvergunning afgeleverd worden. Het dossier dient aangevuld te worden met een compensatievoorstel.

De bomen op dit terrein moeten in kaart worden gebracht. Een bomenplan met aanduiding van alle hoogstammige bomen met vermelding van de soort en de diameter is noodzakelijk en moet duidelijkheid brengen naar de inplanting van de bouwzone.

...

Conclusie:

De aanvraag past binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

Het ontwerp kan qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig niet aanvaard worden en wordt hierdoor niet inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet bestaanbaar in de omgeving.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

Om hogervermelde redenen dient er een weigering te worden verleend.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 22 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 oktober 2012 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

Het betreft een verkavelingsaanvraag bestaande uit 3 kavels bestemd voor open bebouwing. De verkaveling is gelegen langsheen een bestaande wegenis, Gaaiendreef. De loten hebben respectievelijk volgende oppervlakten: 3.568m², 3.961m² en 3.883m². Het betreft in feite de herverkaveling van de loten 1 en 2 van de vervallen verkaveling 111/218-1 d.d. 30/12/1991.

Historiek:

30.12.1991: verkavelingsvergunning voor het creëren van 2 loten. Deze verkaveling is vervallen.

9. Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonpark.

...

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

2. De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De kavelgrootte:

De aanvraag is gelegen in de wijk 'Zeurt'. De Zeurt fungeert als groene rand rondom het centrum en als natuurverbindingsfunctie. De wijk wordt gekenmerkt door grote bossen. Hierdoor werd beleidsmatig de optie genomen om de kavelgrootte vast te leggen op min. 5.000m² ('Zeurt-criterium'). Deze kavelgrootte is wenselijk aangezien er op deze manier meer hoogstammig groen kan behouden blijven. Dit principe wordt reeds zeer lang toegepast in Schoten.

De aanvraag voorziet in het ontwerpen van 3 loten met respectievelijke kavelgrootten van 3.568m², 3.961m² en 3.883m². Hierdoor wordt niet voldaan aan het bovenvermelde Zeurt-criterium.

De gemeente merkt op dat in de straat kavels voorkomen die een oppervlakte hebben van 3.354m² tot 6.348m². De gemeente verduidelijkt echter dat er een afwijking bekomen kan worden op deze 5.000m²-norm, wanneer kavels onteigend werden naar aanleiding van de E19 en/of de HSL-lijn, hetgeen in voorliggende aanvraag niet het geval is.

Beroeper stelt dat het aangehaalde Zeurt-criterium geen wettelijke basis heeft. Op basis van artikel 4.3.1.§2.2° kan het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan het Zeurt-principe bijgetreden worden. De aanvraag dient dan ook geweigerd te worden, gelet op het niet in overeenstemming zijn met de omringende kavels waar de grootte min. 5000 m² bedraagt.

Verkavelingsvoorschriften:

De gemeente merkt op dat de voorgestelde verkavelingsvoorschriften aanvaardbaar zijn binnen de directe omgeving, met uitzondering van de zone voor bijgebouwen. Deze dient beperkt te worden tot een diepte van max. 40m⁰⁰ uit de voorgevelbouwlijn, zodat het achterste gedeelte boszone blijft. Dit standpunt wordt bijgetreden. Naar aanleiding van het beroep brengt de aanvrager aangepaste plannen bij, met een beperktere zone voor bijgebouwen, doch de 3 kavels worden behouden, waardoor de aanvraag omwille van

bovenvermelde reden onaanvaardbaar blijft op deze plaats (kavelgrootte is kleiner dan 5.000m²).

Dossiersamenstelling:

Het dossier bevat enkel een verkavelingsplan en 1 terreinprofiel (zie plan 1/1). Een liggingsplan en omgevingsplan ontbreken, evenals een weergave van de bestaande toestand en de foto's.

Materiële vergissing:

Beroeper merkt op dat in de conclusie van de weigering staat dat 'de aanvraag past binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen'. Op basis van het volledige besluit, dient vastgesteld te worden dat dit een materiële vergissing betreft (het woord 'niet' werd vergeten). Navraag bij de gemeente bevestigt dit. De conclusie dient dan ook als volgt te zijn: 'De aanvraag past niet binnen...'

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat:

- *De adviezen van de nutsmaatschappijen (...) dienen strikt nageleefd te worden.*
- *Het advies van Natuur en Bos d.d. 16/07/12 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Het advies van Wegen en Verkeer d.d. 13/03/12 dient strikt nageleefd te worden.*

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

..."

2.

De Raad vernietigt bij arrest met nummer A/2014/0175 van 11 maart 2014 de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012.

Tegen dit vernietigingsarrest van de Raad wordt cassatieberoep aangetekend bij de Raad van State. Bij arrest met nummer 234.058 van 8 maart 2016 heeft de Raad van State het arrest van de Raad van 11 maart 2014 vernietigd. De zaak wordt door de Raad van State verwezen naar een anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De Raad vernietigt vervolgens bij arrest met nummer RvVb/A/1617/0438 van 20 december 2016 de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012.

3.

Na het laatstgenoemde vernietigingsarrest van de Raad wordt het administratief beroep hernomen door de verwerende partij met een ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 23 maart 2017.

Na de hoorzitting van 28 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 maart 2017 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

" ...

12. BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

...

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonpark.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

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

De aanvraag doorstaat de watertoets.

...

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gelegen in de wijk 'Zeurt'. De Zeurt fungeert als groene rand rondom het centrum en als natuurverbindingsfunctie. De wijk wordt gekenmerkt door grote bossen. De wijk sluit aan bij het Peerdsbos en park van Brasschaat. Er is nog heel wat reewild en ander wild aanwezig. Bovendien is het groene karakter tot hiertoe gevrijwaard gebleven. Gelet op de zeer specifieke ligging (amper +/-30 m van bosgebied), werd beleidsmatig de optie genomen om de kavelgrootte vast te leggen op min. 5.000m² ('Zeurt-criterium'). Deze kavelgrootte is wenselijk aangezien er op deze manier een maximum aan groen kan behouden blijven. Immers, het versnipperen van een groter kavel zorgt voor meer oppervlakte aan bebouwing en meer oppervlakte aan bijgebouwen, verhardingen, omheining en dergelijke.

De aanvraag voorziet in het ontwerpen van 3 loten met respectievelijke kavelgrootten van 3.568m², 3.961m² en 3.883m². Dit is niet in overeenstemming met de directe omgeving en de visie met betrekking tot de overgang naar de natuurgebieden.

Er wordt opgemerkt dat in de straat kavels voorkomen die een oppervlakte hebben van 3.354m² tot 6.348m². Dit betreffen kavels, die oteigend werden naar aanleiding van de E19 en/of de HSL-lijn. Ook in de Gagelbaan worden 2 kavels aangeduid, welke kleiner zijn dan de vooropgestelde 5000m². Dit betreffen echter oudere kavels, die reeds bestaan van

voor het GRS. Het voorliggend perceel betreft een nieuwe verkaveling. Het merendeel van de kavels in de omgeving heeft wel degelijk een oppervlakte van minstens 5000m². De uitzonderingen maken de regel niet, wel de meest courante ruimtelijke verschijning.

Beroeper stelt dat het aangehaalde Zeurt-criterium geen wettelijke basis heeft. Op basis van artikel 4.3.1.§2.2° kan het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Er dient rekening te worden gehouden met de in omgeving bestaande toestand, als met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Uit artikel 2.1.2 §7 VCRO volgt dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op zich geen beoordelingsgrond kan vormen voor de voorliggende vergunningsaanvraag. Maar dit betekent niet dat beleidsdoelstellingen die in een ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd niet door middel van het vergunningenbeleid zouden kunnen worden nagestreefd.

In een gemeentelijk structuurplan kunnen immers beleidsdoelstellingen opgenomen worden die de beleidsintenties voor de gewenste ruimtelijke structuur en de langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied aangeven. Het gemeentelijk structuurplan is bedoeld om op termijn in één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen te worden omgezet.

Het principe van deze minimale kaveloppervlakte werd wel opnieuw bevestigd en zelfs bijkomend genuanceerd in de partiële herziening van het GRS van Schoten d.d. 26.01.2017, namelijk: "Voor de Zeurt wordt een minimum kaveloppervlakte van 5.000 m² voorgesteld. Juridische voorraad wordt beperkt tot de onbebouwde loten van niet-vervallen verkavelingen. Percelen die niet behoren tot een geldige verkaveling, die meer dan 50m van een voldoende uitgeruste weg zijn gelegen en die een oppervlakte van groter dan 5000m² hebben, blijven onbebouwd."

In de bindende bepalingen van de partiële herziening van het GRS werd opgenomen om verder te gaan met de opmaak van het RUP 'De Zeurt', namelijk "Doorvertaling provinciale toolkit 'woonparken' in opmaak RUP 'woonpark De Zeurt': maximaal vrijwaren van bijkomende bebouwing en maximaal behoud van het bos en rekening houdend met het signaalgebied".

Het college van burgemeester en schepenen laat weten dat er in 2017 zal worden gestart met de opmaak van een RUP "De Zeurt", waarin eveneens deze principes zullen worden gehanteerd.

De aanvraag dient dan ook geweigerd te worden, gelet op het niet in overeenstemming zijn met de omliggende omgeving en niet met de goede ruimtelijke ordening.
..."

IV. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

Na in het in beraad nemen van de zaak op 6 november 2018 stelt de Raad vast dat de heer Daniel QUERMIA, vertegenwoordigd door zijn raadsman, gehoord werd door de verwerende partij tijdens de hoorzitting van 28 maart 2017 als tussenkomende partij, maar niet voorkomt in de lijst van het in het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing opgenomen artikel 2, waarin de personen of instanties worden opgesomd aan wie een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing wordt bezorgd, zodat de griffie deze partij niet heeft opgenomen als mogelijke derde-belanghebbende. Op basis van de voor de Raad beschikbare stukken blijkt niet dat de bestreden beslissing effectief betekend werd aan de heer QUERMIA, zodat niet duidelijk is of de termijn om een vernietigingsberoep in te stellen voor deze partij en aanvang heeft genomen. Minstens dient deze partij in de gelegenheid gesteld te worden om alsnog tussen te komen in de hangende vernietigingsprocedure, ingesteld door de verzoekende partij.

De Raad heropent de debatten teneinde aan de heer Daniel QUERMIA de mogelijkheid te bieden om in de voorliggende procedure gebeurlijk tussen te komen.

Partijen zullen te gepaste tijde opnieuw worden opgeroepen om voor de Raad te verschijnen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. Aan de heer Daniel QUERMIA zal via de zorgen van de griffie de mogelijkheid worden geboden om in de huidige zaak tussen te komen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 november 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH