

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0023
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0413/A/0395

Verzoekende partijen	1. mevrouw Bea DE POURCQ 2. de heer Amand DE POURCQ 3. mevrouw Vera DE POURCQ vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem van 19 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een vergunning geweigerd voor het verkavelen van het perceel in vier loten, gelegen te 8720 Oeselgem (Dentergem), Meuledreve/Deinzestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 206K2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 december 2016.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die voor de verzoekende partijen verschijnt, is gehoord.

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.

Eind december 2012 dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem een aanvraag in voor het verkavelen van een perceel in vier loten, gelegen tussen de Deinzestraat en de Meuledreve in de deelgemeente Oeselgem.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met een koninklijk besluit van 17 december 1979, in woongebied gelegen. Het is op dat tijdstip ook binnen de grenzen van het bij ministerieel besluit van 12 mei 2011 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Nieuwstraat & Sportveld' gelegen, met als bestemming 'zone voor open en/of halfopen bebouwing'.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem weigert op 26 april 2013 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen. Op 5 september 2013 beslist de verwerende partij om het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen die weigeringsbeslissing te verwerpen.

2.

De verzoekende partijen dienen op 31 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem voor het perceel in kwestie een nieuwe verkavelingsaanvraag in voor vier kavels waarvan twee voor open bebouwing en twee voor halfopen bebouwing.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 7 mei 2014 tot en met 6 juni 2014 gehouden wordt, worden er twee bezwaarschriften ingediend.

In de loop van de vergunningsprocedure beslist de gemeente Dentergem om de procedure tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Oeselgem' op te starten. De gemeenteraad van de gemeente Dentergem van 17 september 2014 stelt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast. Volgens het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ligt het te verkavelen perceel van de verzoekende partijen in de deelzone 3 waarvoor artikel 4 'zone voor woonproject' geldt.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dentergem weigert op 19 september 2014 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen. De motivering luidt:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- *De verkavelingsaanvraag omvat het creëren van 4 bouwloten waarvan één lot gelegen is in 2de orde. De minimale afstand van deze woning tot de zijperceelsgrenzen bedraagt 5m. De bouwhoogte van de woning wordt, door het uitsluiten van een 2de bouwlaag, beperkt. Ondanks deze beperking worden dakkapellen, dakterrassen en dakuitbouwen wel toegestaan voor zover ze niet breder zijn dan 1/3de van de breedte van het betrokken dakvlak. Door het toelaten van deze ingrepen kan de privacy van de aanpalende loten niet gegarandeerd worden.*
- *Als hoofdbestemming voor de verschillende loten wordt enkel eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen toegelaten. Als nevenbestemming zijn volgende functies toegestaan: kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca en dienstverlening, zo ook bij lot 2 gelegen in 2de orde. Gezien verschillende van deze functies zoals handel en horeca zorgen voor extra vervoersbewegingen kan overlast verwacht worden ter hoogte van de private toerit van lot 2.*

- Onder de toelichting van de voorschriften staan zaken, zoals aantal bouwlagen, daktypologie en dakhelling, die onder de voorschriften dienen opgenomen te worden. Wat onder toelichting staat is in principe niet bindend en kan enkel een toelichting vormen bij de bindende voorschriften.
- De verkavelingsaanvraag is gelegen binnen de contouren van het in opmaak zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Oeselgem" (voorlopige vaststelling RUP d.d. 17/09/2014). Ter hoogte van de verkavelingsaanvraag wordt in het RUP een zone voor woonprojecten voorzien. Deze zone heeft als doel het binnengebied, gelegen tussen de Deinzestraat, de Heuvelhoekstraat en de Meuledreve, te ontwikkelen als 1 woonproject. Op deze manier wordt het binnengebied op de meest rendabele manier aangesneden en wordt hinder voor de aanpalende woningen zo beperkt mogelijk gehouden. Het woonproject omvat, naast het perceel waarop deze verkavelingsaanvraag van toepassing is, nog volgende percelen: Afdeling 3, sectie B, nrs.: 208D, 206H2, 210F, 206N2 en 206P2. Wonen wordt de hoofdbestemming van dit project, een minimale bouwdichtheid van 15 woningen/ha wordt gehandhaafd. De voorliggende verkavelingsaanvraag hypothekeert de ontwikkeling van dit binnengebied en is dus onverenigbaar met het voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Gezien bovenstaande argumentering en in het bijzonder volgens Art. 4.3.2. van de VCRO "Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan" wordt de verkavelingsaanvraag ongunstig beoordeeld.

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 18 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De plaats van de aanvraag is gelegen in het **BPA Nieuwstraat & Sportveld**, goedgekeurd door de deputatie op 12.05.2011, in een zone voor open en halfopen bebouwing. Dit BPA bepaalt dat de hoofdbestemming eengezinswoningen is met kantoor, diensten, vrije beroepen, horeca en detailhandel als nevenbestemming. Bestaande kleinschalige ambacht kan behouden blijven.

De inrit van het openbaar domein naar private eigendommen in tweede bouworde is op het bestemmingsplan symbolisch weergegeven (streeplijn met pijl). Verder omvat het BPA nog voorschriften betreffende bebouwingspercentages, plaatsing van hoofdgebouwen (afstanden tot kavelgrenzen), bouwdiepte, bouwhoogte, dakvorm, materialen, aansluiting op aanpalende gebouwen, bijgebouwen, afsluitingen, inrichtingsprincipes onbebouwde ruimte.

In het vorige dossier was er discussie over het feit of al dan niet kon gebouwd worden in tweede bouwlijn als er geen indicatieve pijl voorzien is op het bestemmingsplan waar toegang kan genomen worden. De deputatie besliste in vorig dossier dat deze interpretatie niet letterlijk in het BPA opgenomen is en dat bouwen in tweede bouwlijn daar wel mogelijk was maar dat het bouwprogramma moest ingeperkt worden.

De verkavelingsaanvraag is **strijdig met de voorschriften van het BPA** voor wat betreft de toegelaten terreinbezetting. In principe kan meer gebouwd worden op lot 2 van de verkaveling dan de maximale toegelaten terreinbezetting van 250 m² voor open bebouwing (zoals bepaald in het BPA). Het hoofdgebouw op lot 2 kan al 250 m² groot zijn en dan kan nog een bijgebouw gebouwd worden van 30 m². Dan zou de maximaal toegelaten terreinbezetting overschreden worden. Dit werd ook reeds aangehaald in het vorige verslag PSA maar werd niet aangepast in het verkavelingsontwerp.

Art. 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid **afwijkingen** toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden. Het kan enkel gaan om beperkte afwijkingen en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Het is echter niet aangewezen om afwijkingen toe te staan op de maximale toegelaten terreinbezetting. Een terreinbezetting van 250 m² is ruim genoeg.

Verder kan nog opgemerkt worden dat er **onduidelijkheden** vermeld zijn in de verkavelingsvoorschriften. In de voorschriften voor de hoofdgebouwen staat in 2.1.A typologie (p. 2/5) bij de stedenbouwkundige voorschriften dat het gaat om halfopen bebouwing terwijl er ook loten in open bebouwing voorzien zijn op het verkavelingsplan. Dit staat wel vermeld in de toelichting maar enkel de stedenbouwkundige voorschriften zijn bindend. Het is onaanvaardbaar om op de loten 1 en 2 een halfopen bebouwing te realiseren, er kan nooit tegenaan gebouwd worden. Dit werd ook al aangegeven in het vorige verslag PSA.

Sommige zaken worden vermeld in de toelichting terwijl deze in de stedenbouwkundige voorschriften zelf zouden moeten vermeld worden omdat enkel deze voorschriften bindend zijn. Hierbij kan het voorbeeld gegeven worden van 2.1.C. Bouwvolume waarin de dakhelling niet vastgelegd is in de stedenbouwkundige voorschriften maar enkel in het toelichtend gedeelte. Ook de bepaling van de dakvorm (zadeldak, schilddak of plat dak en bijvoorbeeld geen gebogen dak, rond dak of lessenaarsdak) wordt enkel in het toelichtend gedeelte vermeld. De voorwaarde dat er geen dagruimten mogen voorzien worden onderdaks staat eveneens enkel vermeld bij de toelichting en niet bij de bindende stedenbouwkundige voorschriften.

Een aantal in het vorige dossier aangehaalde tegenstrijdigheden in de voorschriften werden wel weggewerkt. Vooral het voorschrift dat er op de loten 1 en 2 een halfopen bebouwing zou moeten gebouwd worden is absurd. Het is een gemiste kans dat bij de herwerking van de verkavelingsaanvraag niet alle opmerkingen werden meegenomen.

Voor de plaats van de aanvraag is een **gemeentelijk RUP Oeselgem** in opmaak. Het RUP werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 17.09.2014. De plaats van de aanvraag is gelegen in een zone voor woonproject. Het doel van deze zone is om het binnengebied tussen de Meuledreve, de Heuvelhoekstraat en de Deinzestraat te ontwikkelen als 1 woonproject. Hierbij moet de deelzone beschouwd en gerealiseerd worden als een totaalproject. De deelzone kan slechts worden bebouwd als deze in de totaliteit wordt ontwikkeld, tenzij het percelen betreft die op vandaag reeds aan een uitgeruste weg palen en de ontsluiting van het aangrenzende inbreidingsproject niet in het gedrang brengen.

Het advies van de dienst Ruimtelijke Planning van de provincie West-Vlaanderen over het ontwerp-RUP was voorwaardelijk gunstig. Als voorwaarde werd opgelegd dat voldoende

bepalingen in de voorschriften van het RUP moeten opgenomen worden die garanderen dat de nevenfuncties geen negatieve impact hebben op de woonomgeving.

De gemeente stelt in haar beslissing dat voorliggende aanvraag de ontwikkeling van het binnengebied hypothekeert en dus onverenigbaar is met het voorlopig vastgestelde ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Art. 4.3.2 VCRO bepaalt dat een vergunning kan geweigerd worden indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het voorzien van een totaalproject is duidelijk een beleidsmatig gewenste ontwikkeling die vastgelegd werd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het zou dan ook onverantwoord zijn om deze verkavelingsvergunning te verlenen aangezien hierdoor toch een aantal ontsluitingsmogelijkheden verdwijnen. Ook kan opgemerkt worden dat de bebouwingsdichtheid van de verkaveling 9,5 woningen per hectare voorziet terwijl in het RUP een dichtheid van minimaal 15 woningen en maximaal 18 woningen per hectare is bepaald. Door met deze verkaveling een aanzienlijk deel van de zone voor woonproject te ontwikkelen kunnen toekomstige globale ontwikkelingen geblokkeerd worden.

In het beroepschrift wordt gesteld dat de aanvraag valt onder de uitzonderingsmogelijkheid voor percelen die gelegen zijn aan de straat en de ontsluitingsmogelijkheden voor het totaalproject niet hypothekeert. Er wordt hierbij nogal snel vanuit gegaan dat de ontsluitingsmogelijkheden niet gehypothekeerd worden. Toch belemmert de bebouwing van lot 2 eventueel de toegang tot de gronden die in het midden van het bouwblok gelegen zijn of kan er een heel heterogene invulling ontstaan in dit binnengebied.

De aanvraag kan niet aanzien worden als een duurzame ruimtelijke ontwikkeling omdat het niet duidelijk is of de aanvraag de ontwikkeling van het woonproject niet zal hypothekeert. Voorliggende aanvraag respecteert de keuze van de gemeente niet.

Zoals in het beroepschrift aangegeven is, zal het geen eenvoudige opgave zijn om de aangeduide zone voor woonproject te ontwikkelen aangezien deze eigendom is van verschillende eigenaars. Toch is het niet verstandig om al een deel van de gronden te ontwikkelen zonder dat er al een studie gedaan is naar de mogelijke inrichting van de zone voor woonproject.

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De verkaveling is gelegen in het centrum van Oeselgem. Oeselgem is in het provinciaal ruimtelijk structuurplan aangeduid als overige kern in het buitengebied. Het verkavelen van onbebouwde percelen draagt bij tot verdichting van de kern wat past in de goede ruimtelijke ordening waarbij gestreefd wordt naar concentratie in de kernen en het vrijwaren van het open ruimtegebied. Het is bijgevolg een goede plek om te verdichten. Ook in het recent opgemaakte RUP Oeselgem wordt geopteerd voor een inbreidingsproject om de beschikbare gronden zo optimaal mogelijk te benutten.

Er wordt bebouwing voorzien in tweede bouwlijn. Bebouwing in tweede bouwlijn is vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke aanleg niet evident. Het is dan ook van belang om af te wegen of de bouw mogelijkheden voor lot 2 verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Ook elders is er bebouwing in tweede bouwlijn. Onder meer palend aan lot 2 is er een woning in tweede bouwlijn ten opzichte van de Heuvelhoekstraat (nr. 26). Ten opzichte van de Deinzestraat (nr. 60) is er een klein zonevreemd bedrijf dat in tweede bouwlijn ligt. Dit perceel maakt ook deel uit van de zone voor woonproject volgens het RUP Oeselgem. Ten opzichte van vorige aanvraag werd het gabariet van de woning in tweede bouwlijn beperkt tot 1 bouwlaag en een dak omdat dit beter inpasbaar is in de bestaande bebouwde

omgeving. Ook in het nieuwe RUP is bepaald dat de bebouwing in het binnengebied beperkt moet blijven tot 1 bouwlaag en een dak.

Om de volledige zone voor woonproject zoals aangeduid in het RUP zo flexibel mogelijk in te vullen is het aangewezen om het gehele onbebouwde binnengebied, dat op een aantal plaatsen paalt aan de straat maar op vandaag ook deels onbereikbaar is vanaf de straat, samen te ontwikkelen. Enkel op die manier kan de nog vrije ruimte binnen de woonzone zo optimaal mogelijk ingevuld worden. De verkaveling die nu aangevraagd wordt, hypothekeert 2 mogelijkheden om het binnengebied te ontsluiten. Bovendien zou de bebouwing in tweede bouwlijn een consistente invulling van het binnengebied kunnen hypothekeken. In die zin is de gevraagde verkaveling geen duurzame ruimtelijke ontwikkeling en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

...

Na de hoorzitting van 6 januari 2015 beslist de verwerende partij op 22 januari 2015 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar toetst in haar verslag de aanvraag als volgt aan de wettelijke en reglementaire bepalingen:

(...)

In een aanvullende nota neergelegd na de hoorzitting, worden de verkavelingsvoorschriften op diverse punten aangepast in het licht van de opmerkingen geformuleerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De raadsman van de aanvrager meent ook dat de aanvraag gebruik kan maken van de uitzonderingsmogelijkheid op de de principiële verplichting om één totaalproject te realiseren. Het volledige aanvraagperceel (nr. 206K2) is gelegen aan twee voldoende uitgeruste wegen nl. de Meuledreve en de Deinzestraat. De ontsluiting van de percelen en in het bijzonder van lot 2 wordt niet in het gedrang gebracht gelet op de erfdienstbaarheid over lot 1. Ook de ontsluiting van de overige percelen komt niet in het gedrang en kan desgevallend nog steeds worden ondervangen met het wettelijk recht van uitweg.

In ondergeschikte orde stelt de raadsman dat het ontwerp-RUP geen enkele rekening houdt met de versnipperde eigendomsstructuur van de percelen binnen de betrokken deelzone. Minstens één van de eigenaars heeft reeds te kennen gegeven dat zij op korte termijn niet tot de ontwikkeling van zijn gronden wil overgaan. De voorschriften creeëren dan ook een onzekere en onredelijke situatie, om die reden werd tijdens het openbaar onderzoek van het ontwerp-RUP een bezwaar geformuleerd. De raadsman onderstreept dat artikel 4.3.2 VCRO enkel stelt dat een vergunning kan worden geweigerd op grond van een strijdigheid met een voorlopig vastgesteld ontwerp-RUP, dit is geenszins een verplichting.

De deputatie stelt vast dat het perceel inderdaad gelegen is aan twee voldoende uitgeruste wegen en dat de voorziene loten, in het bijzonder lot 2, een ontsluiting hebben naar de openbare weg. De aanvraag voorziet inderdaad in de ontsluiting van de eigen percelen, de percelen maken evenwel deel uit van een groter geheel dat volgens het ontwerp-RUP globaal dient te worden ontwikkeld. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag vaststelt kan de voorliggende invulling evenwel de ontsluiting en ontwikkeling van de rest van de percelen in de deelzone hypothekeken. Niet enkel de ontsluiting van de percelen van de aanvrager maar ook deze van de andere percelen dient te worden gevrijwaard. In voorliggend voorstel wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de ontsluiting van de rest van de deelzone, er wordt dan ook niet op overtuigende wijze

aangetoond dat de aanvraag de ontsluiting van het aangrenzende inbreidingsproject niet in het gedrang brengt. Een toepassing van de voorziene uitzonderingsmogelijkheid is dan ook niet mogelijk. Daarenboven hypothekeert de aanvraag die op zich reeds een groot deel van de projectzone beslaat mogelijks ook een consistente en kwalitatieve invulling van de rest van de deelzone. Het betreft één van de weinige zones alwaar een inbreiding mogelijk is, het is noodzakelijk dat deze zone kwalitatief én optimaal wordt ingevuld. In dit opzicht stelt de deputatie vast dat een toepassing van de mogelijkheid zoals voorzien door artikel 4.3.2 VCRO in deze noodzakelijk is.

Onder toevoeging van deze overwegingen treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij in die zin dat gelet op het ontwerp-RUP en de daarin voorziene ontwikkelingen door de aanvraag wordt gehypothekeerd. In toepassing van artikel 4.3.2 wordt de vergunning geweigerd.

(...)

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Inzake de beoordeling van de aanvraag op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overweegt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het volgende:

(...)

De deputatie treedt deze beoordeling volledig om de daarin vermelde redenen bij en maakt deze integraal tot de hare. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en het principe van het duurzaam ruimtegebruik.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

3.

Op 18 februari 2015 stelt de gemeenteraad van de gemeente Dentergem het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Oeselgem’ definitief vast.

De verzoekende partijen dienen bij de Raad van State een beroep tot vernietiging van voormeld gemeenteraadsbesluit van 18 februari 2015 in. Met het arrest nr. 236.977 van 9 januari 2017 verwerpt de Raad van State dit beroep.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in een enig middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel en, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet, de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het rechtszekerheids-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

1.1.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen het volgende:

“ ...

doordat, eerste onderdeel, de toetsing van de aanvraag aan de ‘uitzonderingsmogelijkheid’ op het principe van één totaalontwikkeling niet correct wordt getoetst en de aanvraag om die reden en met gebrekkige motivering wordt geweigerd

terwijl het (ontwerp-)RUP en de vereisten van de goede ruimtelijke ordening het mogelijk maken de betrokken percelen wel afzonderlijk te ontwikkelen indien deze ontwikkeling de ontsluiting van het aangrenzende inbreidingsgebied niet hypothekeert, de voorliggende aanvraag dit ook geenszins doet en bijgevolg voor vergunning in aanmerking komt (...)

Het principe van totaalontwikkeling kent een uitzonderingsmogelijkheid in de voorschriften van het RUP, nl. voor de percelen die reeds aan een uitgeruste weg palen en de ontsluiting van het aangrenzende inbreidingsgebied niet hypothekeert.

Vooreerst is het zo dat deze uitzonderingsmogelijkheid – en dat blijkt ook uit voorliggend dossier zelf – een feitenbeoordeling impliceert door de vergunningverlenende overheid, die de handelingsbekwaamheid van de respectievelijke eigenaars nog steeds beperkt als de overheid meent dat de ontsluiting wordt gehypothekeerd, reden waarom het RUP op dat punt onwettig is (zie verder).

In voorliggend dossier moet bovendien worden vastgesteld dat de verwerende partij deze uitzonderingsmogelijkheid in geen geval naar behoren heeft onderzocht en niet op grond van de juiste feitelijke gegevens tot een beoordeling is kunnen komen omtrent het al dan niet hypothekeert van het aanpalende inbreidingsgebied.

Nochtans mag van een zorgvuldige overheid worden verwacht dat zij deze afweging – die toch bepaalt of een eigenaar al dan niet zijn gronden kan ontwikkelen – zorgvuldig en op grond van een juiste beoordeling van de omgeving maakt en even zorgvuldig motiveert.

In casu moet worden vastgesteld dat verwerende partij – die in haar eerdere weigering principieel akkoord ging met het bouwen in de tweede bouwzone op de wijze (maar dan met één bouwlaag) zoals in huidig voorstel wordt voorzien - overweegt: (...)

Samengevat stelt verwerende partij louter dat voorliggend project de ontsluiting van de rest van het gebied kan hypothekeert en dat het project ook mogelijks een consistente en kwalitatieve invulling van de rest van het gebied hypothekeert.

Wat de ontsluiting betreft, dient nochtans te worden vastgesteld het voorliggend project de rest van het gebied niet hypothekeert. Dit blijkt reeds met één oogopslag (verkavelingsplan): (...)

Zelfs als zou het stuk grond ter hoogte van lot 2 van verzoekende partijen in 2 loten worden gesplitst (met dus een kleinere oppervlakte dan lot 2 van verzoekende partijen), dan nog hebben beiden percelen een ontsluitingsmogelijkheid (één naar de Meuledreve en één naar de Deinzestraat). Ook het resterende gebied links daarvan kan gemakkelijk ontsluiten naar de Deinzestraat, ook indien er 2 loten worden voorzien (volgens zelfde principe als in voorliggende verkaveling).

Deelzone 3 in meerdere loten splitsen zou verre van aanvaardbaar zijn, nu het tenslotte gaat om loten in de tweede bouwzone, waar een relatief grote oppervlakte en afstanden tot de perceelsgrenzen worden opgelegd (cf. lot 2 van verzoekende partijen).

Verwerende partij kon dus niet zonder meer stellen dat de ontsluiting van de rest van het gebied wordt gehypothekeerd (of zoals ze zelf zegt kan hypothekeken), noch in het licht van de uitzonderingsmogelijkheid van het (ontwerp-)RUP, noch in het licht van een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1 §1, 1°, b) en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, indien abstractie wordt gemaakt van het RUP.

Verwerende partij heeft het dossier dan ook niet terdege onderzocht en beoordeeld, laat staat afdoende gemotiveerd wat betreft de mogelijke ontsluiting van de rest van de deelzone.

*Waar de Raad in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht zich niet in de plaats mag stellen van de vergunningverlenende overheid, is zij wel bevoegd na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en of zij **is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot een beslissing is gekomen.***

Een correcte en gedragen beoordeling is des te meer vereist indien een negatieve beoordeling erin resulteert dat enige verdere ontwikkeling onmogelijk is zonder medewerking van andere eigenaars.

Deze correcte beoordeling ligt in hier niet voor.

*Het hoeft bovendien geen betoog dat de bestreden beslissing een bestuurshandeling is in de zin van artikel 1 van de Formele Motiveringswet, zodat dergelijke beslissing steeds **‘uitdrukkelijk’ en ‘afdoende’ dient te worden gemotiveerd** (...).*

*Overeenkomstig artikel 4.7.21 § 1 VCRO treedt de deputatie bovendien op als een orgaan van actief bestuur indien zij in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, wat tot gevolg heeft dat zij bij het nemen van haar beslissing er niet toe gehouden is alle in het beroep opgeworpen argumenten te beantwoorden. Dit neemt evenwel niet weg dat de deputatie steeds **duidelijk en concreet de redenen dient aan te geven die haar beslissing verantwoorden.***

*In casu moet worden vastgesteld dat de **motivering in het bestreden besluit gebrekkig is** (zie hoger)*

Tot slot bevestigt het argument dat de kwaliteit en consistentie van de volledige deelzone mogelijks zou kunnen worden gehypothekeerd de stelling dat het niet-medewerken van de andere eigenaars binnen de deelzone de handelingsbekwaamheid en beschikking van verzoekende partijen over hun eigen gronden volledig hypothekeert, en bijgevolg de ontwikkeling van de ganse deelzone, wat geenszins de bedoeling mag zijn van een RUP (zie tweede onderdeel). Immers, verzoekende partijen kunnen niet beslissen in naam van de andere eigenaars over de gewenste invulling op diens percelen.

...

1.2.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen het volgende:

“ ...

En doordat, tweede onderdeel, toepassing wordt gemaakt van een (ontwerp-)RUP dat voorschrijft dat de betrokken deelzone als één totaalproject moet worden gerealiseerd, terwijl deze zone in handen is van verschillende eigenaars

terwijl het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat de voorschriften van een RUP voldoende duidelijk en voorspelbaar zijn en moeten vermijden dat de realisatie van een bestemming voor onbepaalde duur onmogelijk wordt gemaakt

en terwijl ook de (vage) uitzonderingsmogelijkheid op zeer uiteenlopende wijzen kan worden beoordeeld en de deur openlaat – zoals ook in voorliggend dossier is gebeurd – voor gebrekkige/gemakshalve beoordelingen en motiveringen, die – gelet op het hoofdprincipe van een totaalontwikkeling – verregaande gevolgen kunnen hebben

zodat het toegepaste (ontwerp-)RUP het rechtszekerheids-, zorgvuldigheids en redelijkheidsbeginsel schendt en bijgevolg bij toepassing van artikel 159 GW buiten toepassing moet worden gelaten

(...)

Uitgangspunt is dat de doelstelling van een RUP er logischerwijze in bestaat om een bepaalde bestemming te realiseren in het plangebied. Het kan hierbij niet de bedoeling zijn van de plannende overheid om de realisatie van deze bestemming onmogelijk te maken (...).

Vaststelling in dit dossier is net het omgekeerde (zie ook hoger). Nadat de gemeente reeds eerder een gelijkaardige verkavelingsaanvraag weigerde en nadat deputatie daarop aangaf dat het bouwen in de tweede bouwzone wel toelaatbaar was in de mate dat het gabarit beperkt werd tot één bouwlaag – waarna voorliggend, aangepast dossier werd ingediend in de veronderstelling dat minstens de deputatie dit zou goedkeuren -, worden verzoekende partijen plots geconfronteerd met een in allerijl nog net voor de weigeringsbeslissing voorlopig vastgesteld RUP dat de ontwikkeling van dit gebied als totaalproject voorschrijft, om de aanvraag opnieuw te kunnen weigeren.

Verzoekende partijen wijzen erop dat dat deze verplichte globale ontwikkeling van de volledige deelzone uiterst nadelig voor hen is. Het staat vast dat de realisatie van het geplande verkavelingsproject wordt gehypothekeerd, minstens aanzienlijk wordt vertraagd, door deze verplichte globale ontwikkeling. De **handelingsbekwaamheid van verzoekende partijen wordt aanzienlijk belemmerd** door deze voorschriften, aangezien een gezamenlijk optreden van alle grondeigenaars is vereist en een aantal daarvan reeds te kennen gaf niet te willen ontwikkelen.

De vereiste tot globale ontwikkeling van de deelzone, zoals voorzien in het ontwerp-RUP, is manifest onwettig en onredelijk.

Het is van essentieel belang te benadrukken dat **de betrokken deelzone 3 (oranje ingekleurd) niet enkel bestaat uit het betrokken perceel nr. 206K2** van verzoekende partijen, maar tevens **bestaat uit nog verschillende andere percelen**, met name de percelen met nrs. 208D, 206H2, 210F, 206N2 en 206P2. Deze percelen zijn allen in eigendom van **verschillende personen**.

(...)

Er moet worden vastgesteld dat het ontwerp-RUP **geen enkele rekening** houdt met de **eigendomsstructuur** (eigendomsversnippering) van de verschillende percelen binnen deelzone 3.

Deze situatie is uiterst nadelig voor verzoekende partijen. De kans is immers zeer reëel dat één eigenaar van de gronden die gelegen binnen de deelzone niet of niet onmiddellijk wenst te ontwikkelen. Het volstaat **dat slechts één eigenaar zijn gronden niet wenst te realiseren om de volledige ontwikkeling van de gronden binnen de deelzone compleet te verhinderen.**

De stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp-RUP **hypothekeerden dan ook volledig de ontwikkeling van het betrokken perceel**, hoewel deze eigendom gelegen is binnen een woongebied. Het ontwerp-RUP leidt tot een manifest **onzekere en onredelijke situatie** voor de grondeigenaars, en heeft louter tot doel om de ontwikkeling van de bouwgronden zolang mogelijk te verhinderen.

Vooreerst bevestigde de Raad van State reeds dat een **stedenbouwkundig voorschrift geen beperking kan inhouden van de handelingsbekwaamheid** van de betrokken eigenaar(s) (RvS 29 december 2000, nr. 91.932).

Bovendien kan worden verwezen naar het belangrijke arrest (...) van 3 augustus 2012, waarin de Raad van State uitdrukkelijk heeft bevestigd dat **een RUP de inwerkingtreding van een bestemming niet afhankelijk mag maken van onzekere toekomstige gebeurtenissen** (RvS 3 augustus 2012, nr. 220.410, Vandamme, p. 28):

(...)

Zoals ook reeds werd aangehaald in het eerder onderdeel, doet de uitzonderingsmogelijkheid op het principe van de totaalontwikkeling geen afbreuk aan de onwettigheid van het RUP. Immers, deze uitzonderingsmogelijkheid laat de deur open voor – zoals hier het geval is – gebrekkige en oppervlakkige beoordelingen en stellingen dat de ontsluiting of de kwalitatieve ontwikkeling rest van het gebied wordt gehypothekeerd, zodat de handelingsbekwaamheid van de partijen die wél willen ontwikkelen (hier de verzoekende partijen) en de realisatie van het gebied wordt gehypothekeerd.

...”

2.1.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel:

“...

Vooreerst dient vastgesteld dat het GRUP een uitzonderingsmogelijkheid formuleert, in tegenstelling tot wat verzoekende partij lijkt voor te houden beschikt verwerende partij in dit verband nog steeds over enige discretionaire bevoegdheidsvrijheid om het al dan niet wenselijk karakter van deze mogelijkheid te beoordelen.

Verzoekende partij maakt in het verzoekschrift een hypothese en besluit hieruit dat de ontsluitingsmogelijkheden van de rest van het gebied niet in het gedrang komt. Evenwel kunnen minstens evenveel andere hypothesen worden uitgewerkt waarbij het ontwerp de ontsluitingsmogelijkheden wél in het gedrang brengt. In de bestreden beslissing wordt overigens ook gesteld dat de aanvraag minstens enkele van de mogelijke ontsluitingsmogelijkheden doet verdwijnen wat bij de verdere invulling van de deelzone dus aanleiding kan geven tot een beoordeling van de mobiliteit op basis van voldongen feiten.

Verzoekende partij verwijst herhaaldelijk naar de moeilijke eigendomsstructuren die in dit deelgebied spelen. Zij legt hierbij de vinger op de wonde nu in die optiek een globale ontwikkeling van de deelzone des te belangrijker is, het uitwerken van hypothesen is in dergelijke gebieden met versnipperde eigendomsstructuren immers zeer moeilijk. De aanduiding als globaal te ontwikkelen deelzone is er dan ook op gericht om te vermijden dat de eigendomsrechten en persoonlijke belangen prevaleren op een kwalitatieve en globale duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Wat geldt voor verzoekende partij geldt evenzeer voor de overige grondeigenaars.

Daarenboven wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de voorziene dichtheid van de verkaveling die een aanzienlijk deel van de projectzone beslaat, in relatie tot het ontwerp-GRUP een bijkomende hypotheek vormt voor de toekomstige globale ontwikkelingen van de deelzone. Ook op dit vlak oordeelt verwerende partij dat het geenszins getuigt van een duurzame goede ruimtelijke ordening om de aanvraag te vergunnen. De aanvraag is een voorafname op een optimale, kwalitatieve en duurzame ontwikkeling van het binnengebied.

Verwerende partij heeft op afdoende en draagkrachtige wijze gemotiveerd dat vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening en de mogelijkheid geboden door artikel 4.3.2 VCRO, de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is.

...

2.2.

De verwerende partij antwoordt op het tweede onderdeel:

“ ...

Verwerende partij stelt vast dat het tweede middelonderdeel zuivere kritiek is op het ontwerp-GRUP. Evenwel is voorliggend vernietigingsverzoek niet het gepaste forum om de redelijkheid en rechtszekerheid van het ontwerp-GRUP in vraag te stellen noch dit te onderzoeken. Dergelijke vragen gaan de bevoegdheid van verwerende partij én de Raad te buiten. In het kader van het verder procedureverloop van het GRUP krijgt verzoekende partij de mogelijkheid om haar kritieken aan de plannende overheid kenbaar te maken.

Het tweede middelonderdeel is derhalve onontvankelijk.

...”

3.1.

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen betreffende het eerste onderdeel:

“ ...

Dat de beoordeling van een verkavelingsvergunning binnen de discretionaire bevoegdheid van verwerende partij valt, is uiteraard correct. Van belang hierbij is wel dat zij zich daarbij baseert op de juiste feitelijke gegevens, deze correct beoordeelt en haar beslissing ter zake afdoende en correct motiveert.

In het inleidend verzoekschrift werd reeds aangegeven dat de gevraagde verkavelingsvergunning de ontsluiting van de rest van het gebied geenszins hypothekeert. Dit wordt ook niet ontkend door verwerende partij.

De redenering dat er andere hypothesen kunnen worden uitgewerkt waarbij de ontsluiting wél in het gedrang komt, tart evenwel alle verbeelding. Uiteraard kunnen hypothesen worden bedacht die de ontsluiting wel hypothekeert, net zoals ook hypothesen kunnen worden uitgewerkt die op andere vlakken de goede ruimtelijke ordening schenden.

Dat de resterende gebieden nog voldoende ontsluitingsmogelijkheden hebben, is een vaststaand feit en betekent bijgevolg dat de uitzonderingsmogelijkheid wel degelijk kan worden toegepast. De verwerende partij heeft bijgevolg een incorrecte beoordeling gemaakt, zodat Uw Raad binnen de marginale toetsing die zij kan en moet uitvoeren, dient vast te stellen dat het bestreden besluit onwettig is.

Het argument dat de versnipperde eigendomsstructuren net een globale ontwikkeling vereisen, maakt dat de ontwikkeling de facto onmogelijk wordt. Eén eigenaar die niet wil meewerken of ontwikkelen, blokkeert de ontwikkelingsmogelijkheden en handelingsbekwaamheid van de verzoekende partijen.

Overigens strookt de huidige visie van de verwerende partij, nl. dat het gebied zou worden gehypothekeerd en de aanvraag om die reden moet worden geweigerd, niet met haar eerdere beoordeling naar aanleiding van de vorige aanvraag (die nagenoeg identiek was en waarover werd geoordeeld dat de bebouwing in de tweede bouwlijn wél kon, maar de aanvraag om enkele andere redenen werd geweigerd (...), redenen waarom het plan door de verzoekende partijen werd aangepast. Nu plots oordelen dat de bebouwing in de tweede bouwlijn het gebied kan hypothekeken, schendt bijgevolg het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

*In het licht van bovenstaande dient te worden besloten dat de bestreden beslissing niet gebaseerd is op een juiste beoordeling van de feiten en in haar motivering tekort schiet.
...*

3.2.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, stellen de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota:

“..."

De verwerende partij ontkent dat in het kader van de voorliggende procedure de wettigheid van het ontwerp-RUP in vraag kan worden gesteld. Niets is evenwel minder waar.

Artikel 159 GW bepaalt dat de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toepassen in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.

Het staat hierbij buiten elke discussie dat Uw Raad, als rechtsprekend orgaan, eveneens verplicht is de onwettigheid van een reglementaire akte – zoals een RUP – vast te stellen en desgevallend buiten toepassing te laten.

(...)

Dit betekent dat de wettigheid van het (ontwerp-)RUP wel degelijk voor Uw Raad in vraag kan worden gesteld, temeer de vergunning werd geweigerd op grond van dit RUP alvorens de verzoekende partijen in de mogelijkheid waren tijdens de geëigende procedure (meer bepaald het openbaar onderzoek in de opmaakprocedure van het RUP) deze onwettigheid op te werpen. Het openbaar onderzoek moest immers nog starten.

Zoals ook reeds in het inleidend verzoekschrift werd uiteengezet, is het RUP onwettig waar het de ontwikkeling van deelzone 3 vooropstelt als een globale ontwikkeling, ondanks de versnipperde eigendomsstructuur.

Vooreerst bevestigde de Raad van State reeds dat een **stedenbouwkundig voorschrift geen beperking kan inhouden van de handelingsbekwaamheid** van de betrokken eigenaar(s) (RvS 29 december 2000, nr. 91.932).

Bovendien kan worden verwezen naar het belangrijke arrest (...) van 3 augustus 2012, waarin de Raad van State uitdrukkelijk heeft bevestigd dat **een RUP de inwerkingtreding van een bestemming niet afhankelijk mag maken van onzekere toekomstige gebeurtenissen** (RvS 3 augustus 2012, nr. 220.410, Vandamme, p. 28):

(...)

Overigens werd inmiddels ook een verzoekschrift tot vernietiging van het op 18 februari 2015 definitief vastgestelde RUP Oeselgem ingeleid bij de Raad van State (stuk 11). Ook daarin staat de onwettigheid van het RUP uitvoerig omschreven.

...”

4.1.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij betreffende het eerste middelonderdeel:

“ ...

Verzoekende partij blijft volharden in haar overtuiging dat de verkaveling geen hypotheek legt op de ontsluiting van het gebied. In haar verzoek tot vernietiging formuleerde zij een hypothetische ontsluitingsmogelijkheid en verwijst hier opnieuw naar. Verwerende partij merkt evenwel wel op dat net zo min als een vergunning kan worden geweigerd op basis van hypothesen, dit evenzeer het geval is voor wat betreft het afleveren van een vergunning. Verwerende partij kan enkel de aanvraag beoordelen zoals deze aan haar werd voorgelegd. Het verkavelingsontwerp biedt geen sluitende garanties inzake de ontwikkelingsmogelijkheden van de rest van het deelgebied en is om die reden ook niet verenigbaar met het principe van een weldoordachte, kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ordening.

Voorts wordt ook verwezen naar een eerdere aanvraag waarin het principe van bebouwing in 2^e lijn wél werd aanvaard door verwerende partij en voorliggende bestreden beslissing daarom ook het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel schendt.

Een correcte lezing van de bestreden beslissing toont aan dat het principe inzake het bouwen in 2^e lijn in het kader van een inbreidingsproject nog steeds wordt aanvaard. Essentieel is echter dat intussen een RUP werd opgemaakt waarin een globale visie voor het gebied wordt vereist. Wanneer de omstandigheden die aanleiding geven tot beide beslissingen niet vergelijkbaar zijn, zowel in rechte als in feite, kan er van een schending van voornoemde beginselen geen sprake zijn.

...”

4.2.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij betreffende het tweede onderdeel:

“ ...

Het arrest van de Raad van State waar verzoekende partij naar verwijst is niet dienend. Immers betrof het een situatie waarbij er sprake was van 2 te onderscheiden bestemmingen en de precieze omvang van elk van deze deelzones niet werd vastgelegd door het RUP. Meer specifiek kon de hoofdbestemming pas worden gerealiseerd nadat een aanvraag werd ingediend ten einde de bestemming “park” te realiseren. De vraag of een perceel nu de bestemming park dan wel wonen zou toegemeten kregen was onduidelijk en strijdt met de rechtzekerheid, zo stelde de Raad van State vast. In deze is er hoegenaamd geen

discussie over de bestemming van het deelgebied en ook de hierin geboden ontwikkelingsmogelijkheden zijn duidelijk. Hiervoor wordt integraal verwezen naar hetgeen werd uiteen gezet in de antwoordnota.

Intussen werd het GRUP Oeselgem definitief vastgesteld, goedgekeurd door verwerende partij op 26 maart 2015 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 16 april 2015. Daar waar verzoekende partij in deze een exceptie van onwettigheid inroept, dient vastgesteld dat noch verzoekende partij noch andere derden het GRUP in vraag hebben gesteld bij de Raad van State. De termijnen met het oog op het instellen van een eventuele annulatieprocedure zijn intussen verlopen. Verzoekende partij kan in die optiek dan ook niet langer met voldoende ernst de wettigheid van het GRUP, dat pas na de bestreden beslissing definitief werd vastgesteld, in vraag stellen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het te verkavelen perceel binnen de perimeter van deelzone 3 van het op het tijdstip van de bestreden beslissing voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Oeselgem' (vervolgens: het RUP) gelegen is. De verkavelingsaanvraag wordt met toepassing van artikel 4.3.2 VCRO wegens onverenigbaarheid met het ontwerp geweigerd.

Na de bestreden beslissing heeft de gemeenteraad van de gemeente Dentergem het RUP op 18 februari 2015 zonder wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften voor deelzone 3 definitief vastgesteld.

2.

Voor deelzone 3 geldt artikel 4 'zone voor woonproject' van het RUP. Artikel 4.1.1 bepaalt dat de hoofdbestemming wonen is onder de vorm van eengezinswoningen. Als nevenbestemmingen laat artikel 4.1.2 principieel detailhandel, diensten, horeca en kantoren toe.

Artikel 4.2.1 luidt:

" ...

Elke deelzone onder art. 4 dient te worden beschouwd en gerealiseerd als een totaalproject. De deelzones kunnen m.a.w. slechts worden bebouwd indien ze in hun totaliteit worden ontwikkeld, tenzij het percelen betreft die op vandaag reeds aan een uitgeruste weg palen, zijnde de Meuledreve of de Deinzestraat, en de ontsluiting van het aangrenzende inbreidingsproject niet in het gedrang brengen. De inrichting van elke deelzone dient te gebeuren op basis van een globale visie. Deze visie wordt uitgewerkt in een informatieve inrichtingsstudie die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd.

Deze inrichtingsstudie heeft een louter informatief karakter en moet de vergunningverlenende overheid in staat stellen om de aanvraag ten gronde te beoordelen.

De inrichtingsstudie omvat minstens:

- Een globale inplantings- en volumestudie van de op te richten gebouwen;*
- Type woningen en hun gabariet;*
- Gepland aantal te realiseren wooneenheden;*
- Tracés van de ontsluitingen en de aanleg van het openbaar domein;*
- Grenzen tussen openbaar en privaat domein;*

- *Parkeermogelijkheden op het publiek domein en garages/carports op het privaat domein.*

*De inrichtingsstudie dient duidelijk aan te tonen dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het omliggende woonweefsel. De optimale privacy, bezonning en oriëntatie van reeds bestaande woningen op aanpalende percelen dient steeds gevrijwaard te blijven. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag door realisatie van het project niet in het gedrang komen
...”*

Als inrichtingsvoorschrift bepaalt artikel 4.2.1 van het RUP dat de zone “als een totaalproject” gerealiseerd moet worden, wat betekent dat de zone maar bebouwd kan worden als ze “in [haar] totaliteit” ontwikkeld wordt, “tenzij het percelen betreft die op vandaag reeds aan een uitgeruste weg palen, zijnde de Meulendreve of de Deinzestraat, en de ontsluiting van het aangrenzende inbreidingsproject niet in het gedrang brengen”. Die globale visie moet in een bij de vergunningsaanvraag te voegen “informatieve inrichtingsstudie” worden uitgewerkt.

De aanvraag van de verzoekende partijen betreft een deel van deelzone 3 en voldoet niet aan de vereiste van een “totaalproject”, wat niet betwist wordt. De verzoekende partijen maken wel aanspraak op de in artikel 4.2.1 bepaalde uitzondering dat percelen afzonderlijk ontwikkeld mogen worden als ze aan een voldoende uitgeruste weg (de Meulendreve of de Deinzestraat) palen en de ontsluiting van de overige percelen niet in het gedrang gebracht wordt.

3.1.

In het eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij de afwijzing van hun vraag om toepassing te maken van de uitzondering op de regel van een totaalproject, niet afdoende gemotiveerd heeft.

De uitzonderingsbepaling laat een discretionaire bevoegdheid aan de verwerende partij om te beoordelen in welke mate de aangevraagde afzonderlijke ontwikkeling een risico inhoudt voor de ontsluiting en ontwikkeling van de aanpalende percelen zonder dat zij onomstotelijk moet aantonen dat de aanvraag tot insluiting zal leiden.

In de bestreden beslissing treedt de verwerende partij de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij dat de aanvraag ontsluitingsmogelijkheden teloor doet gaan, dat in het bijzonder de bebouwing op lot twee de toegang tot de gronden in het midden van het bouwblok kan compromitteren en dat er risico op een heterogene ontwikkeling ontstaat. De verwerende partij voegt daaraan toe:

“ ...

De aanvraag voorziet inderdaad in de ontsluiting van de eigen percelen, de percelen maken evenwel deel uit van een groter geheel dat volgens het ontwerp-RUP globaal dient te worden ontwikkeld. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag vaststelt kan de voorliggende invulling evenwel de ontsluiting en ontwikkeling van de rest van de percelen in de deelzone hypothekeren. Niet enkel de ontsluiting van de percelen van de aanvrager maar ook deze van de andere percelen dient te worden gevrijwaard. In voorliggend voorstel wordt op geen enkele wijze rekening gehouden met de ontsluiting van de rest van de deelzone, er wordt dan ook niet op overtuigende wijze aangetoond dat de aanvraag de ontsluiting van het aangrenzende inbreidingsproject niet in het gedrang brengt. Een toepassing van de voorziene uitzonderingsmogelijkheid is dan ook niet mogelijk. Daarenboven hypothekeert de aanvraag die op zich reeds een groot deel van de projectzone beslaat mogelijks ook een consistente en kwalitatieve invulling van de rest van

de deelzone. Het betreft één van de weinige zones alwaar een inbreiding mogelijk is, het is noodzakelijk dat deze zone kwalitatief én optimaal wordt ingevuld.

...

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat die beoordeling foutief of kennelijk onredelijk is. Zoals de verwerende partij met reden repliceert, maken de verzoekende partijen hypothesen over de opsplitsing in loten van de grond ter hoogte van lot twee en over het aantal loten waarin zone 3 opgesplitst zou kunnen worden. De beoordeling in de bestreden beslissing dat de ontsluiting en de ontwikkeling van de andere percelen problematisch dreigt te worden, kan des te minder onredelijk worden genoemd daar de verzoekende partijen in hun aanvullende nota van 7 januari 2014, in replek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de verwerende partij erop gewezen hebben dat desgevallend een ingesloten perceel volgens artikel 682 van het Burgerlijk Wetboek altijd een wettelijk recht van uitweg heeft. Aldus sluiten de verzoekende partijen niet uit dat de aanvraag tot insluiting kan leiden.

De omstandigheid dat de verwerende partij in haar weigeringsbeslissing van 5 september 2013 principieel ingestemd zou hebben met het bouwen in tweede bouwlijn, mist pertinentie ter betwisting van de motivering van de afwijzing van de uitzonderingsmogelijkheid.

3.2.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

4.1.

In het tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen de exceptie van onwettigheid aan tegen het ontwerp van RUP dat in de bestreden beslissing met toepassing van artikel 4.3.2 VCRO als weigeringsgrond gehanteerd wordt.

Na de bestreden beslissing heeft de gemeenteraad van de gemeente Dentergem bij besluit van 18 februari 2015 het RUP definitief vastgesteld. De verzoekende partijen hebben bij de Raad van State een beroep tot vernietiging van dit gemeenteraadsbesluit ingesteld.

Met het arrest nr. 236.977 van 9 januari 2017 verwerpt de Raad van State het beroep. De Raad van State motiveert onder meer:

“ ...

5.2.1. Artikel 2.2.3, § 1, van de VCRO voorziet erin dat stedenbouwkundige voorschriften eigendomsbeperkingen kunnen inhouden, dat ze na verloop van tijd in werking kunnen treden of dat de inhoud ervan op een bepaald tijdstip in werking treedt, en dat ze modaliteiten kunnen voorschrijven die bij de inrichting van het gebied in acht moeten worden genomen. Voorts wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan in principe los van enige eigendomsstructuur vastgesteld. Dat verzoekers' perceel samen met de percelen van andere eigenaars dient gerealiseerd te worden, is als dusdanig dan ook niet van aard om het bestreden GRUP te vitiëren.

5.2.2. Bovendien blijken de verzoekers al te gemakkelijk voorbij te gaan aan de door artikel 4.2.1 van het GRUP voorziene mogelijkheid om percelen die aan een uitgeruste weg palen, meer bepaald de Meuledreve en de Deinzestraat, afzonderlijk te ontwikkelen, voor zover dit de ontsluiting van het aangrenzende inbreidingsproject niet in het gedrang brengt. Verzoekers' perceel paalt aan zowel de Meuledreve als de Deinzestraat. Hun loutere bewering dat de voormelde uitzonderingsmogelijkheid “de deur open[laat] voor [...] gebrekkige en oppervlakkige beoordelingen en stellingen”, volstaat niet om deze uitzonderingsmogelijkheid buiten beschouwing te laten. Daartoe volstaat evenmin het door

hen aangevoerde gegeven dat “[d]e deputatie van West-Vlaanderen [...] in haar weigeringsbesluit reeds expliciet [heeft] gesteld dat de ontwikkeling van [hun] eigendom [...] niet onder de toepasselijkheid van deze uitzonderingsmogelijkheid valt”, zonder aan te geven waar in welk besluit de deputatie een en ander zou hebben gesteld, nog daargelaten de vraag of de deputatie wel een algemeen verbod in die zin zou mogen opleggen.

(...)

5.3. Het rechtszekerheidsbeginsel houdt onder meer in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht.

Verzoekers’ betoog dat een schending van voormeld beginsel voorligt, omdat niet voldoende duidelijk zou zijn wanneer de woonbestemming daadwerkelijk gerealiseerd kan worden, kan geen bijval vinden. Dat het tijdstip waarop de globale realisatie van het kwestieuze deelplan een aanvang zal kunnen nemen nog niet precies te bepalen is, is niet van aard het bestreden plan te vitiëren.

Met hun betoog dat het volstaat dat één eigenaar niet meewerkt, opdat de bestemming niet verwezenlijkt zou kunnen worden en zij “muurvast” zitten, maken de verzoekers nog niet aannemelijk dat het GRUP een toestand van rechtsonzekerheid doet ontstaan. Overigens kan niet als een vaststaand gegeven worden aangenomen dat de overige eigenaars van de percelen in de kwestieuze deelzone, die geen beroep tegen het GRUP hebben ingesteld, een globale ontwikkeling niet zouden genegen zijn.

5.4. Verder blijkt de geviseerde regeling afdoende te zijn gemotiveerd.

(...)

De eigendomsbeperkingen die door het GRUP worden opgelegd, zijn toegestaan indien ze beantwoorden aan een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang en de bescherming van de grondrechten van het individu.

Daargelaten de ontoereikende kritiek van de verzoekers op de uitzonderingsmogelijkheid die artikel 4.2.1 biedt (zie randnummer 5.2.2), tonen zij niet aan door de vereiste van een globale ontwikkeling van het deelplan 3 op een onevenredige wijze te zijn getroffen.

5.6. De verzoekers overtuigen ook niet dat de plannende overheid zachtere maatregelen had kunnen nemen om de gewenste duurzame ruimtelijke ordening te garanderen. Met dit betoog blijken zij zich eerder in de plaats van de plannende overheid te stellen. Alleszins tonen zij er de onredelijkheid van de bekritiseerde regeling niet mee aan. Bovendien tonen zij niet aan waarom de plannende overheid te dezen op grond van artikel 2.4.4, § 2, derde lid, VCRO niet de mogelijkheid zou hebben om tot uiterlijk vijf jaar na de inwerkingtreding van het GRUP een onteigeningsplan voor dit GRUP definitief vast te stellen.

5.7. Gelet op wat voorafgaat, wordt evenmin aangetoond dat de plannende overheid op een onzorgvuldige wijze zou zijn te werk gegaan. De verzoekers tonen geen schending van de aangevoerde rechtsregels aan.

...”

De in de exceptie van onwettigheid aangevoerde rechtmatigheidsbezwaren zijn in het door de Raad van State verworpen middel tot vernietiging begrepen.

Er bestaan geen redenen om af te wijken van de beoordeling van de Raad van State.

4.2.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 september 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF