

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0071 van 21 januari 2014
in de zaak 1011/0343/A/8/0295

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de aanvragers van een verkavelingsvergunning tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 27 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvragers een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een grond in 25 kavels.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 24 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 16 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van Lochristi een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

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

De percelen zijn wel gelegen in het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Lochristi, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30 juni 1994. Volgens dit APA liggen de percelen in het woongebied.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 februari 2010 tot en met 25 maart 2010, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning op 27 juli 2010 wegens het bindend ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. In dit advies werd gesteld dat de aanvraag geen rekening hield met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, wat nochtans verplicht was aangezien de aanvraag was ingediend na 1 september 2009, en het aanvraagdossier niet was opgemaakt in overeenstemming met het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009, doordat de stedenbouwkundige voorschriften niet in tabelvorm waren weergegeven en de motivatienota en de foto's ontbraken.

De aanvragers van de vergunning tekenen tegen deze beslissing op 26 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de

beoordeling dat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering is voor het afleveren van de vergunning, zodat opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant waren:

“ ...

Overeenkomstig artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 grond- en pandenbeleid gelden de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke verkavelingsvergunningen enkel ten aanzien van verkavelingsaanvragen die vanaf 01.09.2009 in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Het is pas wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig werd verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd conform voormeld artikel 7.3.11.

Het aanvraagdossier werd op 26 mei 2009 ingediend. De plannen dienden met betrekking tot de wegenis gewijzigd te worden. Een ontvangstbewijs werd na aanpassing van het wegenisdossier afgeleverd op 16 februari 2010. De gemeenteraad heeft op 28 juni 2010 een beslissing genomen over de zaak der wegen.

Het gegeven dat het wegenisdossier niet volledig / correct werd ingediend en moest aangepast worden, is conform artikel 7.3.11. van voormeld decreet te beschouwen als een niet volledig verklaard dossier, de aangepaste plannen zijn als nieuwe aanvraag te beschouwen. Hieruit dient besloten dat de aanvraag dateert van na 1 september 2009. Een datumstempel op de kapt van het gemeentelijk dossier heeft hierbij geen enkele juridische draagwijdte.

Het decreet grond- en pandenbeleid is bijgevolg van toepassing, conform artikel 4.1.8 "De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten.."

De totale oppervlakte van het terrein bedraagt immers ongeveer 1,6ha.

De verplichting tot het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften in tabelvorm is opgelegd door het besluit van de Vlaamse regering van 29/5/2009, en is dus evenzeer van toepassing op voorliggende verkavelingaanvraag.

... ”

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.6 Beoordeling

2.6.1. De watertoets

De tuinen van de loten 11 t.e.m. 23 liggen deels in overstromingsgevoelig gebied. De Polder Moervaart en Zuidlede heeft op 8 maart 2010 ongunstig advies verleend omdat niet is aangetoond dat een maximaal lozingsdebiet van 5 l/sec/ha bij een 20-jaarlijkse bui gehaald wordt. Bovendien dient een berekeningsnota en een bufferingsberekening voorafgaand goedgekeurd te worden door de Polder. Verder hebben de aanvragers geen rekening gehouden met het wegpeil van de ■■■ dat hoger ligt dan het laagste punt in de verkaveling waardoor bij onder water komen van de ■■■ ook de verkaveling onder water komt.

Vooralsnog dient omwille van voormeld ongunstig advies van Polder van Moervaart en Zuidlede geconcludeerd dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat.

2.6.2. De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het APA

Lochristi, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30 juni 1994. De aanvraag is gelegen in een woonzone. In deze zone zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing:

'ART.5 WOONZONES

5.1. Bestemming

- 1. Densiteit bij nieuwe verkavelingen of woonentiteiten: 7 tot 15 wooneenheden per ha.*
- 2. Aantal bouwlagen of hoogten: max. 2 bouwlagen voor de eerste bouwzone. De hoogte van bedrijfsgebouwen is beperkt tot 5 m.*
- 5. Max. hoogte per bouwlaag: 3 m*

5.4. Groenindex

Voor nieuwe verkavelingen en woonentiteiten met meer dan 10 eenheden is een groenindex voorzien van 5% van de totale bruto- terreinoppervlakte, in te richten door de verkavelaar of bouwheer als openbaar groen en verkeersgroen.

5.5. Publiciteit

Is toegelaten zie Art.2.2. A en B

5.6. Parkeerplaatsen

Is van toepassing zie Art.3'

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het APA.

Het project noodzaakt de aanleg van gemeentewegen. Ingevolge artikel 4.2.17 § 2 van de codex dient de gemeenteraad eerst een besluit over de wegen te nemen alvorens over de vergunningsaanvraag kan beslist worden. In voorkomend geval vermeldt de codex in art.4.2.17 § 2:

'§2.Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.'

De gemeenteraad van Lochristi heeft in zitting van 28 juni 2010 het wegtracé met de rooilijnen goedgekeurd. Het ontwerp dossier wegen- en rioleringswerken werd evenwel geweigerd omdat het technisch dossier niet voldoet aan het advies van Polder Moervaart en Zuidlede van 8 maart 2010. Bijgevolg werd de zaak der wegen niet volledig goedgekeurd, waardoor geen vergunning kan verleend worden voor de verkaveling.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een ongunstig advies gegeven omdat de aanvraag geen rekening houdt met het grond- en pandenbeleid.

Overeenkomstig artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 grond- en pandenbeleid gelden de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke verkavelingsvergunningen enkel ten aanzien van verkavelingsaanvragen die vanaf 01.09.2009 in eerste administratieve aanleg werden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Het is pas wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig wordt verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd conform voormeld artikel 7.3.11.

Het aanvraagdossier werd op 26 mei 2009 ingediend. De plannen dienden met betrekking tot de wegenis gewijzigd te worden. Een ontvangstbewijs werd na de aanpassing van het wegenisdossier afgeleverd op 16 februari 2010. De gemeenteraad heeft op 28 juni 2010 een beslissing genomen over de zaak van de wegen.

Het gegeven dat het wegenisdossier niet volledig/correct werd ingediend en moest

aangepast worden, is conform artikel 7.3.11. van voormeld decreet te beschouwen als een niet volledig verklaard dossier, de aangepaste plannen zijn als een nieuwe aanvraag te beschouwen. Hieruit dient besloten dat de aanvraag dateert van na 1 september 2009. Een datumstempel op de kaft van het gemeentelijk dossier heeft hierbij geen enkele juridische draagwijdte. Het decreet grond- en pandenbeleid is bijgevolg van toepassing, conform artikel 4.1.8 'De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op :verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten..'

De totale oppervlakte van het terrein bedraagt immers ongeveer 1,6ha.

De verplichting tot het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften in tabelvorm is opgelegd door het besluit van de Vlaamse regering van 29/5/2009, en is dus evenzeer van toepassing op voorliggende verkavelingsaanvraag.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Overeenkomstig artik.4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Vermits het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg waarvan niet wordt afgeweken, en vermits dit gemeentelijk plan van aanleg aandachtspunten bevat m.b.t. functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen,...worden de voorschriften van het APA geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Met het college van burgemeester en schepenen dient dan ook te worden besloten dat er kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden geschaad, mits de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde verkavelingsvoorschriften worden overgenomen.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat volgt dat besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De verkavelingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarden zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd betekend bij aangetekende brief van 16 november 2010. Het bij aangetekende brief van 14 december 2010 ingediende beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 7.3.11 van het decreet van, 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid; van artikel 4.2.17, §2 VCRO; van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning; van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen; van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

Uit de toelichting bij het middel valt te begrijpen dat het in twee afzonderlijke onderdelen wordt opgesplitst.

In het eerste onderdeel wordt aangevoerd dat de bestreden beslissing artikel 4.2.17, §2 VCRO schendt doordat de verkavelingsvergunning verleend werd zonder dat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken over de zaak van de wegen.

De verzoekende partij voert aan dat de verkaveling waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, de aanleg van een nieuwe weg vereist, dat de gemeenteraad van Lochristi op 28 juni 2010 het wegtracé en de rooilijnen goedkeurde, maar niet het technisch dossier omdat het niet voldeed aan het advies van de Polder Moervaart en Zuidlede.

In het tweede onderdeel van het middel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag bij de gemeente werd ingediend op 16 februari 2010, zodat de aanvraag moest voldoen zowel aan het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, meer bepaald artikel 7.3.11 van dat decreet, als aan het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

De verwerende partij volstaat met het verweer dat de bestreden beslissing voor zichzelf spreekt.

Beoordeling door de Raad

Wat het eerste onderdeel betreft.

1.

Artikel 4.2.17, §2 VCRO luidt als volgt:

“Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.”

Uit het dossier blijkt dat de gemeenteraad van Lochristi op 28 juni 2010 wel het tracé van de weg en de rooilijnen heeft goedgekeurd, maar niet het rioleringsdossier omdat het niet in overeenstemming was met het advies van de Polder Moervaart en Zuidlede.

De zaak van de wegen omvat niet alleen het eigenlijke tracé, maar ook de uitrusting van de weg, en de aan te leggen riolering maakt daar deel van uit. De beslissing van de gemeenteraad van Lochristi kan dus niet beschouwd worden als een beslissing van de zaak van de wegen in de zin van artikel 4.2.17, §2 VCRO.

De verwerende partij heeft dus de verkavelingsvergunning verleend in strijd met artikel 4.2.17, §2 VCRO.

Het onderdeel is gegrond.

Wat het tweede onderdeel betreft

2.

Artikel 7.3.11., eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid luidt als volgt:

“De bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.”

3.

De verzoekende partij acht deze bepaling geschonden, omdat de aanvraag volgens haar werd ingediend na de datum van inwerkingtreding van het decreet Grond- en Pandenbeleid - 1 september 2009 - , en zij in de bestreden beslissing meent te lezen dat de aanvraag eerder was ingediend en daarom niet onder dat decreet viel.

De verzoekende partij stelt terecht dat het ontvangstbewijs voor de aanvraag dateert van na 1 september 2009 en dus onder de toepassing van het decreet Grond- en Pandenbeleid viel, zoals de bestreden beslissing overigens zelf aangeeft. De grief van de verzoekende partij moet in die zin begrepen worden, dat de verwerende partij dus ook de sociale lasten die het Grond- en Pandendecreet oplegt aan de stedenbouwkundige vergunningen die onder het decreet vallen, ook in deze zaak had moeten opleggen.

4.

Toch kan de grief maar in de hierna bepaalde mate tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

4.1.

De sociale lasten waarnaar artikel 7.3.11 van het Grond- en Pandendecreet verwijst zijn opgenomen in Boek 4, Titel 1, Hoofdstuk 2, Afdeling 2, Onderafdeling 1 ("Gewestelijke en gemeentelijke normen"), en Boek 4, Titel 1, Hoofdstuk 3 ("Sociale lasten") van het decreet. Het Grondwettelijk Hof heeft bij arrest van 7 november 2013, nr.145/2013, zoals verbeterd bij beschikking van 18 december 2013, Boek 4, Titel 1, Hoofdstuk 2, Afdeling 2, Onderafdeling 1 ("Gewestelijke en gemeentelijke normen"), en Boek 4, Titel 1, Hoofdstuk 3 ("Sociale lasten") van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid vernietigd zonder de gevolgen daarvan in stand te houden.

De volgende overweging van het arrest laat er geen twijfel over dat geen sociale last kan worden opgelegd:

"B.10.2. Die vernietiging dient eveneens betrekking te hebben op de bepalingen die onlosmakelijk met de vernietigde bepalingen zijn verbonden. Er dient immers te worden vermeden dat de vernietigde sociale last alsnog, rechtstreeks of onrechtstreeks, op grond van andere bepalingen zou kunnen worden opgelegd."

Daaruit volgt dat het onderdeel, in zoverre het de schending aanvoert van artikel 7.3.11 van het decreet betreffende het Grond- en Pandenbeleid, niet gegrond is, ongeacht de datum waarop de aanvraag werd ingediend waarop de bestreden beslissing betrekking heeft: die bepaling verwijst enkel naar in rechte niet meer bestaande normen en bepaalt uit zichzelf geen normen of voorwaarden die bij het beoordelen van aanvragen voor verkavelingsvergunningen of stedenbouwkundige vergunningen in acht genomen moeten worden.

4.2.

Voormeld arrest van het Grondwettelijk Hof heeft evenwel niet artikel 4.2.1. van het Grond- en Pandendecreet vernietigd.

Die bepaling luidt als volgt:

"De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op :

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :

1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen : veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;

2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen : twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 4.2.2, afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod, of een percentage bescheiden woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.”

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verkaveling meer dan tien kavels omvat, en aangezien de aanvraag, zoals hiervoor gebleken, na 1 september 2009 werd ingediend, is dit artikel 4.2.1. van het Grond- en Pandendecreet van toepassing.

Het blijkt niet dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing deze bepaling in acht genomen heeft.

Het onderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

5.

In zoverre het onderdeel aanvoert dat de bestreden beslissing het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning inroept, blijkt het volgende. Uit de aan de Raad voorgelegde stukken blijkt dat weliswaar een eerste aanvraag werd ingediend op 26 mei 2009 – dus voor de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 – maar dat deze aanvraag klaarblijkelijk zo grondig moest worden aangepast dat een tweede aanvraag werd ingediend, waarvoor een ontvangstbewijs door de gemeente werd afgeleverd op 16 februari 2010, zoals de bestreden beslissing zelf vermeldt. Daaruit volgt dat de aanvraag diende te voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 26 mei 2009 dat immers in werking is getreden op 1 september 2009. Uit de aan de Raad voorgelegde stukken blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling niet in tabelvorm waren weergegeven, dat er geen motivatienota en geen foto's waren bijgevoegd.

De verzoekende partij toont evenwel in het geheel niet aan dat het niet presenteren van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling in tabelvorm – wat de verwerende partij overigens zelf doet in de bestreden beslissing – en het ontbreken van foto's en van een motivatienota de verwerende partij belet heeft met kennis van zaken de aanvraag te beoordelen.

Het tweede onderdeel van het middel is in de aangegeven mate gegrond.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is in de aangegeven mate gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 oktober 2010, waarbij aan de aanvragers de verkavelingsvergunning wordt verleend voor percelen gelegen te [REDACTED], en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers van de vergunning binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES