

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0272 van 8 april 2014
in de zaak 1112/0711/A/2/0630

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te Brusselstraat 59, 2018 Antwerpen
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

| *Tussenkomen-
de partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 juni 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 29 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomen-
de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht van 19 december 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen-
de partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in 4 loten voor vrijstaande eengezinswoningen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Jo VAN LOMMEL die verschijnt voor de tussenkommende partijen zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 4 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 20 juli 2012 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Een beschikking waarbij uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot tussenkomst heeft steeds een voorlopig karakter.

2.

Alle eigenaars van de percelen, waarop de bestreden vergunningsbeslissing betrekking heeft, hebben op 9 mei 2011 aan de eerste tussenkommende partij volmacht verleend om *“in hun naam al het nodige te doen en de nodige documenten te ondertekenen voor de verkavelingsaanvraag van de percelen grond, (...)”*. De eerste tussenkommende partij is de ontwerper van de verkaveling en kan beschouwd worden als de juridische aanvrager nu deze in naam en voor rekening van de eigenaars de aanvraag heeft ingediend.

Uit het administratief dossier blijkt dat de eerste tussenkommende partij de verkavelingsaanvraag heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente en dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht als de deputatie de eerste tussenkommende partij als aanvrager van de vergunning beschouwen.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is dan ook ontvankelijk.

3.

De tweede tussenkomende partij stelt dat zij één van de eigenaars is van de percelen waar de verkavelingsaanvraag betrekking op heeft. De tweede tussenkomende partij is ook één van de ondertekenaars van de volmacht gegeven aan eerste tussenkomende partij.

Deze tweede tussenkomende partij lijkt niet voor te houden dat zij het mandaat aan haar verkavelaar heeft ingetrokken, zij steunt zich enkel op haar zakelijke rechten terwijl zij het beheer van haar eigendom, althans wat betreft “al het nodige” om de verkavelingsvergunning te bekomen, heeft gemandateerd aan de eerste tussenkomende partij.

De eigenlijke aanvrager van de verkavelingsvergunning is dan ook enkel de eerste tussenkomende partij.

Enkel de eerste tussenkomende partij dient beschouwd te worden als de juridische aanvrager van de verkavelingsvergunning.

De tussenkomst in hoofde van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.

Waar in het arrest verder gesproken wordt over ‘de tussenkomende partij’ wordt hiermee enkel de (oorspronkelijke) eerste tussenkomende partij, zijnde de heer ■■■■■, bedoeld.

IV. FEITEN

Op 17 augustus 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor 4 kavels voor vrijstaande bebouwing.

De aanvraag betreft een verkaveling van een deel (ongeveer 2600m²) van een terrein: de percelen gelegen aan de straatkant, zijnde de ■■■■■. Tussen de kavels 1 en 2 ligt een perceel met een bestaand gebouw (perceel met nummer ■■■■■) dat geen deel uitmaakt van de aanvraag. Tussen de loten 3 en 4 ligt een voorziene ontsluiting naar een achterliggend “later te realiseren deel”. Voor het rooien van ongeveer 1700m² wordt een compensatievoorstel ingediend.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis: op 19 juli 2005 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht een verkavelingsvergunning geweigerd voor de verkaveling van het volledige terrein in 13 loten met aanleg van wegenis.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, 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 eveneens volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op 16 december 2004, gelegen in “te reserveren woongebieden”.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 augustus 2011 tot en met 23 september 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 28 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het agentschap keurt eveneens het compensatievoorstel voor de ontbossing van 1719m² goed.

De Dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen deelt op 15 september 2011 mee dat voor waterlopen van derde categorie de beheerder zelf advies dient uit te brengen.

De Dienst Wegen van de gemeente Brecht werd op 18 augustus 2011 gevraagd om advies uit te brengen. Er is geen advies van deze instantie terug te vinden in het dossier.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht verleent op 10 oktober 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

4 percelen

In de omgeving van de aanvraag komen voornamelijk vrijstaande ééngezinswoningen voor op percelen met een vergelijkbare oppervlakte als deze in de aanvraag. Het gevraagde sluit qua percelering en bouwvorm aan bij de omgeving.

Vier loten worden verkaveld in percelen met een diepte tussen de 25,50m en 33,00m. De perceelsbreedte varieert van 12,22m, over 15,88m en 17,83m tot 18,00m.

4 woningen

De woningen hebben een minimale voorgevelbreedte van 7,00m en een maximale voorgevelbreedte tussen de 11,30m en 12,88m. De woningdiepte is maximum 17,00m op de 4 percelen. De bouwhoogte wordt beperkt tot een nokhoogte van 11,00m in de voorschriften, horend bij de aanvraag.

Overal wordt een minimale afstand van 3,00m ten opzichte van de zijperceelsgrenzen gerespecteerd. Ten aanzien van de rooilijn wordt overal 6,00m gevrijwaard.

Bomen rooien

Ongeveer 1700m² bomen dient gerooid te worden. Een compenserende herbebossing wordt elders voorzien.

Eventuele toekomstige ontwikkeling

De verkaveling van het achterliggende binnengebied is geen onderdeel van deze aanvraag en wordt dan ook als dusdanig niet behandeld. Rekening houdend met een eventuele verdere verkaveling van dit gebied, respecteren loten 3 en 4 een afstand van minimum 5,00m ten aanzien van de eventueel nieuw aan te leggen straat, dwars op de

■■■■■.

Overwegend dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

...

normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

De aanvraag valt niet onder de bepalingen van art 4.1.8 van het decreet Grond- en Pandenbeleid voor de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod.

De aanvraag valt niet onder de bepalingen van art 4.2.1 van het decreet Grond- en Pandenbeleid voor de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod.

Besluit:

Gunstig advies wordt verleend aan ***dhr. ■■■■■***, wonende te ■■■■■ voor het verkavelen van gronden gelegen te ■■■■■, kadastraal gekend als ■■■■■ onder volgende voorwaarden:

- de bestaande woning (■■■■■) wordt uit de verkaveling gehouden).

- alle bestaande constructies die zich op de loten zouden bevinden dienen gesloopt te worden.
 - alle nutsleidingen, waterleiding, gas, elektriciteit, openbare verlichting, t.v. distributie en telefoon, of eventuele aanpassingen aan reeds bestaande nutsleidingen nodig voor de realisatie van deze verkaveling zijn volledig ten laste van de verkavelaar.
 - de grond gelegen in de wegenis moet kosteloos en zonder kosten overgedragen worden aan de gemeente.
 - voor de kosten n.a.v. de latere realisatie van de riolering dient een bedrag van 4000 euro in de gemeentekas gestort te worden (40m x 100 euro/m). (collegebeslissing dd. 24/11/2008).
- De percelen kunnen niet als bouwgrond verkocht worden, en er zullen geen stedenbouwkundige vergunningen verleend worden alvorens aan deze voorwaarden voldaan is.*
- ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 december 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...
 Overeenkomstig het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB) moet de gemeentelijke overheid een bindend sociaal objectief realiseren.

*De bepalingen van het DGPB zijn eveneens van toepassing op 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.***

Voorliggende, te verkavelen gronden hebben een totale oppervlakte groter dan een halve hectare. Bijgevolg dient er in onderhavig geval wel degelijk een sociaal en bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brecht weigert op 19 december 2011 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing door het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de andere externe adviezen en haar eigen advies op te nemen in de weigeringsbeslissing.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 1 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 maart 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De partijen zijn niet op de hoorzitting van 27 maart 2012 verschenen. De verwerende partij beslist op 29 maart 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

8. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

Een verkaveling voor woningbouw is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De te verkavelen gronden zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De bestaande woning, gelegen op een perceel tussen de nieuwe kavels 1 en 2 wordt uit de verkaveling gehouden.

De aanvraag valt niet onder de bepalingen van art. 4.1.8. van het decreet Grond- en Pandenbeleid voor de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod. De aanvraag valt evenmin onder de bepalingen van art. 4.2.1. van het decreet Grond- en Pandenbeleid voor de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod. Het verkavelingsproject van 4 loten op een grondoppervlakte van 2602m² is dus kleiner dan de minimumnormen van 10 loten of een halve hectare.

Volgens de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar sluit het project aan op andere door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan en dient er in onderhavig geval wel degelijk een sociaal en bescheiden 'woonaanbod gerealiseerd te worden.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar verwijst hiervoor naar de achtergelegen gronden in het binnengebied. Echter, dit binnengebied wordt in voorliggende aanvraag niet ontwikkeld. Bovendien argumenteert de beroeper dat de gronden volgens het gemeentelijk structuurplan van Brecht aangeduid zijn als te reserveren. De gemeente Brecht haalt in haar collegebesluit van 10 oktober 2011 aan dat de ontwikkeling van dit achterliggende gebied slechts kan geschieden na de aanleg van een nieuwe straat. In voorliggend project werd wel al rekening gehouden met het mogelijke tracé van deze wegenis. Deze is voorzien tussen de kavels drie en vier.

Op de plannen bij voorliggende verkavelingsaanvraag werd het later te ontwikkelen binnengebied ingetekend. Bij ontwikkeling van deze achterliggende gronden zal evenwel een sociale en bescheiden last worden opgelegd. Vooralsnog is hier geen aanvraag of vergunning voor het binnengebied afgeleverd (en is dit ook niet mogelijk zonder gemeenteraadsbeslissing inzake de nieuwe wegenis), zodat de grootte van de last niet gekend is en niet in huidige verkaveling kan worden opgenomen.

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

De aanvraag gaat over de verkaveling van een stuk grond in vier kavels. Op de kavels worden vrijstaande eengezinswoningen voorzien.

De omgeving kenmerkt zich door voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen op relatief grote percelen. In voorliggende verkaveling zijn de percelen iets minder diep dan gebruikelijk is in de straat, maar de verkaveling voor vrijstaande eengezinswoningen past qua functie en typologie wel in de omgeving. De nieuwe percelen zijn nog voldoende ruim en de bouwstroken bevinden zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Er wordt een achtertuinstrook van minimum 10 meter voorzien. Het project beantwoordt daarmee aan de hedendaagse tendens van verdichting en betaalbaar wonen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking komen.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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

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

Het project is gelegen langsheen de gedempte provinciale waterloop nr. 2 van het oude regime welke afwatert naar de Brandekensbeek/Zandblokkenbeek cat. 3.

Bij een mogelijke ophoging van het terrein moeten gepaste maatregelen genomen worden om schade en hinder op de aanpalende percelen te voorkomen.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale én reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dd. 28/09/2011 strikt wordt nageleefd.

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

Werden gehoord in zitting van 27 maart 2012: niemand

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 22 maart 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...

De verwerende partij verleent de verkavelingsvergunning overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder volgende voorwaarden:

“ ...

- de bestaande woning () wordt uit de verkaveling gehouden;
- alle bestaande constructies die zich op de loten zouden bevinden dienen gesloopt te worden;
- alle nutsleidingen, waterleiding, gas, elektriciteit, openbare verlichting, t.v. distributie en telefoon, of eventuele aanpassingen aan reeds bestaande nutsleidingen nodig voor de realisatie van deze verkaveling zijn volledig ten laste van de verkavelaar;
- de grond gelegen in de wegenis moet kosteloos en zonder kosten overgedragen worden aan de gemeente;
- voor de kosten n.a.v. de latere realisatie van de riolering dient een bedrag van 4000 euro in de gemeentekas gestort te worden (40m x 100 euro/m) (collegebeslissing dd.

24/11/2008); - de percelen kunnen niet als bouwgrond verkocht worden, en er zullen geen stedenbouwkundige vergunningen verleend worden alvorens aan deze voorwaarden voldaan is.

- het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 28 september 2011 dient strikt te worden nageleefd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 17 april 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 1 juni 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De leidend ambtenaar van het departement beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, zoals gewijzigd door artikel 4 van het decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de VCRO, over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid om bij de Raad een vordering in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.1.8 en artikel 4.2.1 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid (hierna DGPB genoemd) en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van artikel 4.1.8, 4° en artikel 4.2.1, 4° DGPB, zodat een sociale of bescheiden woonaanbod moet worden opgelegd. Zij wijst er op dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dit reeds opmerkte in haar advies van 6 december 2011. Vervolgens voert zij aan dat de verwerende partij ten onrechte de argumentatie van de vergunningsaanvrager, zijnde de eerste tussenkomende partij, heeft overgenomen zonder een eigen afweging te maken. Hierbij wijst de verzoekende partij er op dat:

- een ruimtelijke structuurplan niet kan worden aangewend als basis voor het afleveren of weigeren van een vergunning;
- de motivering van de verwerende partij voorbijgaat aan de intentie van de decreetgever: het vermijden van het kunstmatig opsplitsen van verkavelingsprojecten ter omzeiling van de verplichtingen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid;
- het achterliggende binnengebied door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden zijn;

- de oppervlakte van de huidige aanvraag en het achterliggende binnengebied meer dan een halve hectare beslaat.

Daarom meent de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte geen sociale last en een last ter verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod oplegt.

2.

De tussenkomenende partij werpt in eerste instantie op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel. Zij stelt dat het opleggen van een sociale of bescheiden last zoals bedoeld in Boek 4 van het voormeld decreet bij uitstek een aangelegenheid van de gemeente of de provincie is. Zij verwijst ter staving meer specifiek naar de artikelen 4.2.1 tot en met 4.1.6 DGPB en artikel 4.7.1, §2 VCRO.

In ondergeschikte orde, stelt de tussenkomenende partij dat zij op grond van artikel 4.1.8, 4° DGPB respectievelijk artikel 4.2.1, 4° DGP in casu niet kan worden verplicht om een sociale of bescheiden last op te leggen. Zij wijst er op dat:

- de laatstgenoemden bepalingen gelijklopend zijn en vier voorwaarden bevatten die cumulatief moeten worden vervuld;
- de andere gronden niet ontwikkelbaar zijn: de omschrijving 'te reserveren gebied' zoals terug te vinden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet begrepen worden als 'niet kan ontwikkeld worden';
- de opsplitsing van het project niet mogelijk is gezien een ontwikkeling van het binnengebied voor de gemeente niet toelaatbaar is;
- een ontwikkeling van het binnengebied de aanleg van een weg vereist, waarbij de zaak der wegen de exclusieve bevoegdheid van de gemeente is op grond van artikel 4.2.17, §1 VCRO.

3.

In haar toelichtende nota reageert de verzoekende partij enkel op de exceptie. Zij verwijst in eerste instantie naar de decretale taken en bevoegdheden van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zoals vastgesteld in de VCRO, in het bijzonder artikel 1.4.3 VCRO, artikel 4.7.23, §3 VCRO en artikel 4.8.11 VCRO. Hieruit leidt de verzoekende partij af dat zij automatisch belang heeft bij elk middel waarbij een onregelmatigheid in een vergunningsbeslissing wordt aangetoond. Bovendien wijst zij er op dat haar belang door geen enkele bepaling van de VCRO wordt beperkt. Tenslotte stelt zij dat op grond van de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag manifest in strijd is met andere direct werkende normen, in casu artikel 4.2.1 en 4.1.8 DGPB.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomenende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel.

Een verzoekende partij moet gedurende de ganse procedure blijk geven van een voortdurend en ononderbroken belang.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een middel, en meer in het bijzonder wat betreft het actuele belang van de verzoekende partij bij dit middel, raakt de openbare orde en behoort ambtshalve door de Raad te worden onderzocht.

Ingeval het voorwerp van de aanvraag thans niet meer onderworpen zou zijn aan een sociale of bescheiden last, zou de Raad moeten vaststellen dat de verzoekende partij niet langer doet blijken van het rechtens vereiste actuele belang bij dit middel. In dat geval zou de gevorderde vernietiging op grond van dit middel aan de verzoekende partij het door haar beoogde voordeel niet meer kunnen verschaffen. Na een eventuele vernietiging zou de verwerende partij immers niet anders meer kunnen doen dan vaststellen dat er geen sociale of bescheiden last kan worden opgelegd.

2.

Het Grondwettelijk Hof heeft met het arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 hoofdstuk 3 ("Sociale lasten") van titel 1 ("Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod") van boek 4 ("Maatregelen betreffende betaalbaar wonen") van het DGPB vernietigd. Het Hof is daarbij niet ingegaan op het verzoek van de Vlaamse regering om de rechtsgevolgen die de vernietigde bepalingen in het verleden hebben gehad, te handhaven, zodat de vernietigde bepalingen geacht worden nooit te hebben bestaan.

Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Grondwettelijk Hof deze vernietiging nog uitgebreid tot een aantal andere bepalingen van het DGPB en de VCRO die onlosmakelijk verbonden zijn met de reeds vernietigde bepalingen. Volgens de aanvullende motivering in de nieuwe overweging B.10.2 *"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 middel, in zoverre het de schending aanvoert van artikel 4.1.8 DGPB, niet ontvankelijk is: die bepaling verwijst enkel naar niet meer in rechte 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.

3.

De verzoekende partij voert ook de schending aan van artikel 4.2.1, 4° DGPB.

De bepalingen die betrekking hebben op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod werden niet vernietigd door het Grondwettelijk Hof, aangezien bij het Hof geen middelen werden ontwikkeld tegen titel 2 ("Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod") van boek 4 van het DGPB (nieuwe overweging B10.3).

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO, zoals dit luidt na de gedeeltelijke vernietiging door het Grondwettelijk Hof, dient een vergunning geweigerd te worden indien het

aangevraagde “onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een (...) bescheiden woonaanbod”.

Artikel 4.2.1 DGPB bepaalt:

“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° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

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

4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten 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.” (onderlijning toegevoegd)

Artikel 4.2.5, §3 DGPB dat als volgt luidt:

“§3 In een verkaveling die minder dan vijf loten bestemd voor woningbouw telt en die een grondoppervlakte groter dan een halve hectare heeft of die overeenkomstig artikel 4.2.1, eerste lid, 4°, aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan, wordt geen last inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod opgelegd.” (eigen onderlijning)

Deze bepaling werd ingevoegd met het wijzigingsdecreet van 23 december 2011 (B.S. 27 januari 2012, 6908) omdat voor kleine verkavelingsprojecten met minder dan 5 loten de afrondingsregels geen soelaas boden (Parl. St. VI. Parl. 2011-2012, nr. 1334/3, blz. 11):

“...

De voornoemde afrondingsregel biedt geen soelaas voor kleine verkavelingsprojecten die onderworpen zijn aan een norm bescheiden woonaanbod. Het gaat meer in het bijzonder om verkavelingen van minder dan vijf loten bestemd voor woningbouw, met een grondoppervlakte groter dan halve hectare, en om verkavelingen die onder artikel 4.2.1, eerste lid, 4° van het decreet Grond- en Pandenbeleid vallen. Volgens de huidige regels kan er niet naar beneden (namelijk naar nul) afgerond worden, wegens lager dan het minimale percentage woonaanbod. Er kan evenmin naar boven (namelijk naar één) afgerond worden, wegens hoger dan het maximale percentage bescheiden woonaanbod). Om die reden voorziet het amendement in een basis voor de vrijstelling van een last bescheiden woonaanbod voor dergelijke verkavelingsprojecten.

...”

Gelet op artikel 4.2.5, §3 DGPB dient voor de aanvraag van de tussenkomende partij geen bescheiden woonaanbod verwezenlijkt te worden, noch in het geval dat de Raad van oordeel zou zijn dat het project zou aansluiten op andere door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan, noch in het geval dat de Raad van oordeel zou zijn dat de bestreden

beslissing correct heeft vastgesteld dat er geen rekening kan gehouden worden met de achterliggende gronden.

Uit de bovenstaande bespreking volgt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van de door haar aangeklaagde onregelmatigheid betreffende de discussie of de gronden al dan niet aansluiten op andere door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden.

Het vernietigingsmotief op grond van de aangeklaagde onregelmatigheid zou enkel noodzaken tot het opnieuw vaststellen dat er geen bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt, gelet op artikel 4.2.5, §3 DGPB.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van het eerste middel aangezien haar dit geen nuttig voordeel kan opleveren.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 8 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid (hierna afgekort als DIWB), artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsverplichting.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen afdoende watertoets heeft uitgevoerd omdat geen tweeledig onderzoek naar de schadelijke effecten werd verricht.

De verzoekende partij stelt dat nergens wordt verduidelijkt over wat voor watersysteem het gaat en dat niet blijkt dat de aanvraag werd getoetst aan de doelstellingen uit artikel 5, 6 en 7 DIWB.

Ook stelt de verzoekende partij dat louter een stijlformule wordt gebruikt. De loutere vaststelling dat het project niet in een effectief of mogelijk overstromingsgebied ligt, zegt niets over de eventuele schadelijke effecten van het gehele project.

Verder stelt de verzoekende partij dat de vaststelling dat de beperkte infiltratie van water zal worden gecompenseerd in latere stedenbouwkundige vergunningen, niet voldoende is. De verzoekende partij stelt dat de beginselen en de doelstellingen van de watertoets op deze manier worden uitgehold. Het nemen van noodzakelijke maatregelen kan niet worden uitgesteld tot latere stedenbouwkundige vergunningen.

2.

De tussenkomende partij voert aan dat de verwerende partij geen belang heeft bij het middel omdat het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied of in de onmiddellijke nabijheid van een dergelijk gebied.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij wel degelijk heeft vastgesteld dat het perceel niet gelegen is in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied en dat er weliswaar een effect is op de waterhuishouding, namelijk de beperking van de infiltratie, doch dat dit niet als schadelijk kan worden beschouwd.

Tot slot verwijst de tussenkomenende partij naar het feit dat iedere bebouwing binnen de grenzen van de verkaveling dient te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota nog dat zij wel degelijk belang heeft nu uit het Decreet Integraal Waterbeleid en diens uitvoeringsbesluiten voortvloeit dat een stedenbouwkundige vergunning niet kan worden afgeleverd alvorens een afdoende watertoets werd uitgevoerd.

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing wordt volgende waterparagraaf opgenomen:

“ ...

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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

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

Het project is gelegen langsheen de gedempte provinciale waterloop nr. 2 van het oude regime welke afwatert naar de Brandekensbeek/Zandblokkenbeek cat. 3.

Bij een mogelijke ophoging van het terrein moeten gepaste maatregelen genomen worden om schade en hinder op de aanpalende percelen te voorkomen.

...”

2.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een verkavelingsvergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen opgelegd worden.

Uit deze bepalingen volgt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan in de eerste plaats dient te onderzoeken of het aangevraagde een 'schadelijk effect' in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB doet ontstaan, te weten "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

De verwerende partij dient hierbij te beoordelen wat de invloed van haar beslissing op de waterhuishouding zal zijn.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenende bestuursorgaan. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenende bestuursorgaan de haar terzake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is gekomen.

3.

Met betrekking tot de bestreden beslissing stelt de Raad vast dat de verwerende partij in haar beoordeling omtrent de watertoets enkel stelt dat de voorliggende verkavelingsaanvraag de mogelijkheid voorziet van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, en dat daarbij rekening moet worden gehouden met het mogelijke effect hiervan op de plaatselijke waterhuishouding. Volgens de verwerende partij dient de beperking van de infiltratie van het hemelwater, dat volgt uit de toename van de verharde oppervlakte, dan ook te worden gecompenseerd in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen.

Nog los van de vraag of deze overwegingen een zoals in artikel 4, §1, eerste lid van het besluit van 20 juli 2006 bedoelde waterparagraaf bevatten, dient de Raad samen met de verzoekende partij vast te stellen dat de verwerende partij artikel 8, §1, eerste lid DIWB schendt.

Uit de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat er sprake is van een mogelijk schadelijk effect, met name de beperking van de infiltratie van het hemelwater, wat volgt uit de toename van de verharde oppervlakte. Bijgevolg diende de verwerende partij, in toepassing van artikel 8, §5, eerste lid, 2° DIWB, de watertoets uit te voeren met toepassing van artikel 3 van het besluit van 20 juli 2006.

4.

Het is duidelijk dat de decreetgever de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk aan de watertoets heeft willen onderwerpen en dit ontegensprekelijk om preventief te kunnen nagaan of het verkavelingsproject in zijn geheel beschouwd schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zou kunnen genereren. Door in haar beoordeling over de verkavelingsaanvraag vooreerst vast te stellen dat de infiltratie van het hemelwater plaatselijk wordt beperkt door de toename van de verharde oppervlakte, en vervolgens kennelijk zonder meer de watertoets uit te stellen tot elke afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, holt de verwerende partij de beginselen en de doelstellingen van de watertoets en dus van het decreet integraal waterbeleid uit.

Hetzelfde geldt voor de vaststelling dat bij een "mogelijke" ophoging van het terrein gepaste maatregelen moeten genomen worden om schade en hinder op de aanpalende percelen te

voorkomen. Ook hier wordt de beoordeling over de watertoets uitgesteld tot elke afzonderlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De tussenkomen partij probeert nog te verwijzen naar het feit dat elke bebouwing dient te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Echter doet dit niets af aan de verplichting om ook bij een verkavelingsvergunning een watertoets door te voeren en wordt er bovendien in de bestreden beslissing niets gesteld over de Hemelwaterverordening.

De bestreden beslissing schendt artikel 8, §1, eerste lid en §5, eerste lid, 2° DIWB en artikel 3, §1, eerste en tweede lid van het besluit van 20 juli 2006.

Hieruit volgt dat de verzoekende partij wel degelijk belang heeft bij het middel. De tussenkomen partij kan, omwille van de hierboven uiteengezette argumentatie, niet stellen dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel omdat het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, noch in de onmiddellijke omgeving van een dergelijk gebied, en dat er geen enkel nadeel wordt teweeg gebracht op het watersysteem.

Het tweede middel is gegrond.

C. Derde middel

Het overige middel, afgeleid uit de schending van artikel 4.7.23 VCRO en betrekking hebbend op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is onontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in 4 loten voor vrijstaande eengezinswoningen op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. 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.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de heer [REDACTED].
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de heer [REDACTED].

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien WILLEMS

Hilde LIEVENS