

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0361 van 15 december 2015
in de zaak 1314/0338/A/4/0276

In zake:

1. de heer **Johannes DINGEMANS**
2. mevrouw **Helena SCHAPENDONCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Rob DE KONICK
kantoor houdende te 2610 Antwerpen, Prins Boudewijnlaan 177-179
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de bvba **STUDIEBUREEL RAEYMAEKERS**
2. de nv **PROJECTSTUDIE- & COÖRDINATIE**
3. de heer **Michel EYSKENS**
4. mevrouw **Micheline VAN REGENMORTEL**
5. mevrouw **Nathalie EYSKENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout van 10 juli 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor 19 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2360 Oud-Turnhout, Lintbekelaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie F, nummers 1154k, 1167l, 1149m, 1149n, 1149l en 1167f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 oktober 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sander KAÏRET die loco advocaat Rob DE KONICK verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Yves LOIX die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba STUDIEBUREEL RAEYMAEKERS, de nv PROJECTSTUDIE- & COÖRDINATIE, de heer Michel EYSKENS, mevrouw Micheline VAN REGENMORTEL en mevrouw Nathalie EYSKENS verzoeken met een aangetekende brief van 20 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 16 juni 2014 de tussenkomenende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 29 januari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning strekkende tot het verkavelen van een terrein in 19 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen binnen het woonpark "De Lint Bosschen".

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in woonparkgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 februari 2013 tot en met 27 maart 2013, worden 153 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout brengt op 29 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

...

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft het verkavelen van percelen in 19 loten voor vrijstaande bebouwing. De aanvraag is gelegen in woonparkgebied volgens het vastgestelde gewestplan. De aanvraag is onvoldoende overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan derhalve werd een artikel toegevoegd aan de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften teneinde het behoud van het bestaande hoogstammig groen maximaal te kunnen garanderen.

Teneinde voldoende garanties te kunnen bieden op de naleving van de gewesplanvoorschriften van toepassing op het woonparkgebied dient de ontbossing van het perceel te worden gefaseerd. In eerste fase kan enkel ontbost worden in functie van de aanleg van de wegenis en infrastructuur. De verkavelaar dient in deze eerste fase de volledige compensatievergoeding te vereffenen zoals opgegeven door ANB. (dit advies maakt integraal deel uit van de verkavelingsvergunning). De ontbossing van de kavels kan enkel geschieden in functie van de individuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het betreffende lot. Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een groenplan/tuinaanlegplan te worden bijgevoegd.

Mobiliteitsimpact

Op het gegeven van de mobiliteitsimpact werd uitgebreid ingegaan bij de behandeling van de bezwaren . Gelet op de daar aangenomen overwegingen kan, in alle redelijkheid, worden gesteld dat de mobiliteitsimpact als gevolg van deze verkavelingsaanvraag eerder beperkt zal zijn.

Schaal

De bebouwing in de ruimere omgeving kenmerkt zich door een residentiële bebouwing met een verscheidenheid aan perceelsconfiguraties. Hoewel de tendens naar een densere bebouwing ook in het woonparkgebied ingezet werd blijft de voorgestelde bebouwing, mede door een aanpassing van de voorschriften, op schaal van de omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Rekening houdend met de reeds gerealiseerde bebouwing in de dichte en ruimere omgeving en met de nieuwe woonwensen en tendensen dient te worden gesteld dat de verkavelaar voldoende rekening heeft gehouden met de specifieke ligging van het perceel in zijn omgeving. Dit aspect werd eveneens uitvoerig beschreven bij de behandeling van de bezwaarschriften.

Visueel vormelijke elementen

De uiteindelijke beoordeling van de op te richten gebouwen zal gebeuren bij de behandeling van de stedenbouwkundige aanvraag.

Het bodemreliëf

Er worden geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen doorgevoerd.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, en veiligheid in het algemeen

De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is stedenbouwkundig verantwoord mits naleving van de aangevulde stedenbouwkundige voorschriften. Voor de afweging van de hinderaspecten wordt eveneens verwezen naar de behandeling van de bezwaarschriften.

...

Voorwaarden

- **De verkavelaar dient een RWA en DWA-aansluiting te voorzien per kavel.**
- **De verkavelaar dient in te staan voor de kosten verbonden aan de aanleg/uitbreiding van de gebruikelijke nutsvoorzieningen. Zie offertes in bijlage**
- **Er dient rekening te worden gehouden met de principes van de watertoets, principes van grondbemaling, grondverzet en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.**
- **De beslissing van de gemeenteraad d.d. 16 mei 2013 dient strikt te worden nageleefd.**
- **Eventuele bestaande constructies dienen te worden gesloopt alvorens de verkaveling in uitvoer kan gaan.**
- **De aangevulde stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden toegepast.**
- **In eerste fase kan enkel ontbost worden in functie van de aanleg van de wegenis en infrastructuur. De verkavelaar dient in deze eerste fase de volledige compensatievergoeding te vereffenen zoals opgegeven door ANB. (dit advies maakt integraal deel uit van de verkavelingsvergunning). De ontbossing van de kavels kan enkel geschieden in functie van de individuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het betreffende lot. Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een groenplan/tuinaanlegplan te worden bijgevoegd.**

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 5 juli 2013 aan bij dit advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout verleent op 10 juli 2013 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkommende partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 14 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden “volgens de in rood gewijzigde plannen en verkavelingsvoorschriften”.

Na de hoorzitting van 15 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 17 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning “volgens de in rood gewijzigde plannen en verkavelingsvoorschriften” te verlenen onder voorwaarden. Onder de titel “grond- en pandendecreet” wordt in deze beslissing het volgende gesteld:

“ ...

grond- en pandendecreet:

Volgens beroepsindiener is de aanvraag strijdig met de normen en percentages, zoals vooropgesteld in het Decreet Grond- en Pandenbeleid d.d. 27 maart 2009. Een woonpark is volgens beroepsindiener een bijzonder woongebied met bijzonder karakter, dat niet valt binnen de uitzonderingsregeling van artikel 7.3.12 van het decreet.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. De aanvraag valt wel binnen het toepassingsgebied van artikel 7.3.12 van het decreet grond- en pandendecreet omdat aan de vereiste volwaarden is voldaan. Ten eerste blijkt uit het bij de aanvraag gevoegde eigendomsattest dat de huidige onverdeelde eigenaars de grond kochten op 23 december 2005. Deze aankoop valt binnen de vereiste periode van januari 2003 en 17 december 2008, zijnde de periode vanaf 1 januari 2008 tot en met de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet bij het Vlaams Parlement.

Ten tweede heeft woonparkgebied verordende voorschriften die de realisatie van een bescheiden woonaanbod onmogelijk maakt maar dient woonparkgebied wel beschouwd te worden als woongebied, zoals bedoeld in voormeld artikel 7.3.12. Het feit dat artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen niet uitdrukkelijk melding maakt van de term ‘woonparkgebied’ betekent niet dat woonpark niet hoeft te worden beschouwd als woongebied in de zin van artikel 1.2.24 en artikel 7.3.12 van het decreet. Uit artikel 2 van datzelfde koninklijk besluit kan duidelijk worden afgeleid dat woonparkgebied een overdrukgebied is van een woongebied. Woonparkgebied komt bijgevolg wel degelijk in aanmerking voor de uitzonderingsregeling van artikel 7.3.12 van het grond- en pandendecreet.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Waar vandaag de achterzijde van hun eigendom paalt aan een groot dennenbos over de gehele perceelsbreedte, zal de achterzijde van hun perceel na realisering van de verkaveling palen aan de achterzijde van de tuinen van de 5 woningen die te realisering van de verkaveling zullen worden opgericht.

Het goedgekeurde verkavelingsplan toont dat de loten 5 tot en met negen die aan beroepers' eigendom zullen komen te palen ondiep zijn, en een achterbouwlijn hebben die slechts een (voor woonpark) erg beperkte achtertuin mogelijk maakt. Rekening

houdende met het feit dat alle tuinvertier (speeltuigen, zwembaden) in de achtertuin zal worden opgericht, spreekt het voor zich dat dit voor beroepers heel wat hinder zal teweegbrengen. Waar zij vandaag kunnen leven in alle rust, zal de uitvoering van de verkaveling zorgen voor heel wat lawaai in hun tuin, voortkomend van alle bijkomende bewoning onmiddellijk in hun achtertuin.

Het spreekt dan ook voor zich dat beroepers door de tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning hinder en nadelen zullen ondervinden, en dat zij derhalve gerechtigd zijn in toepassing van artikel 4.8.11 3° de afgeleverde vergunning voor Uw Raad te bestrijden.

...

De tussenkomende partijen werpen op:

“ ...

21. Tussenkomende partijen wensen te verwijzen naar de luchtfoto's die in bijlage gevoegd worden. Daaruit blijkt zeer duidelijk waar het perceel van beroepers gelegen is ten opzichte van de percelen waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft. De afstand tussen de woning van beroepers en het te verkavelen perceel is zeer groot (bij benadering 50 tot 60 meter). Daarenboven wordt, in tegenstelling tot wat voorgehouden wordt in het verzoekschrift, in de vergunde verkaveling een tuinstrook achter de dichtstbij gelegen woningen voorzien van minimaal 20 meter, waarvan 10 meter gebruikt kan worden voor tuininrichting, en het resterende deel als bos behouden dient te blijven.

22. Het behoud van de betreffende groenbuffer werd bovendien als voorwaarde opgelegd in het bestreden vergunningsbesluit dd. 17 oktober 2013:

...

23. Een en ander leidt tot conclusie dat er een minimale afstand zal zijn tussen de woning van verzoekende partijen en de op te richten woningen binnen de verkaveling van 70 tot 80 meter. Bovendien zal zich een buffer van 10 meter bos bevinden op de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, en bevindt zich ook op het perceel van verzoekende partijen zelf een zeer brede groenbuffer, bestaande uit hoogstammig groen. Opnieuw blijkt zulks zeer duidelijk uit de in bijlage gevoegde luchtfoto's.

...

24. Uit de luchtfoto's blijkt bovendien dat de woning en tuin van beroepers zich veel dichterbij de reeds bestaande woningen aan de Dennenlaan bevindt, dan waar de op te richten woningen binnen de vergunde verkaveling opgericht kunnen worden. Zo werd zelfs nog een tennisplein aangelegd dat veel dichterbij de naastliggende woning in de Beukenlaan ligt dan de woningen uit de verkaveling ooit zullen liggen. Er kan dan ook onmogelijk worden ingezien op welke wijze beroepers hinder zullen ondervinden van de woningen die binnen de verkaveling zullen worden opgericht. Beroepers tonen hun belang geenszins op afdoende wijze aan.

25. Tussenkomende partijen vragen zich ten stelligste af welk type verzoekende partijen percelen van de verkaveling en het perceel van de verzoekende partijen uitgesloten. Is de hinder gelegen in het bijkomende verkeer? Op basis van het verkavelingsplan is echter duidelijk dat de ontsluiting niet gebeurt in de buurt van het perceel van de verzoekers of zelfs in diens straat. Is hinder gelegen in het beleven van privacy? Opnieuw verwijzen tussenkomende partijen naar hetgeen hiervoor reeds uiteengezet werd aangaande de afstand van de mogelijke bebouwing op de kavels binnen de verkaveling en die van de verzoekers en de tussenliggende hoogstammige

groenbuffer die behouden dient te blijven en reeds aanwezig is op het perceel van de verzoekers. Het is duidelijk dat elke vorm van inkijk onmogelijk is.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Anders dan tussenkomende partij beweert toonden beroepers reeds in hun verzoekschrift tot nietigverklaring voldoende hun hinder aan, bestaande uit de verstoring van hun woongenot middels het bestaan van de ondiepe tuinen waardoor onvermijdelijk het rumoerige tuinvertoefen zich zal situeren vlakbij het perceel van beroepers.

Hierdoor ontstaat zonder meer geluidshinder en privacyhinder.

De buffer van 10 meter “bos” zal inderdaad niet volstaan om het lawaai veroorzaakt door speeltuigen, zwembaden, spelende kinderen, honden, etc. teniet te doen. In dat verband dient te worden opgemerkt dat tussenkomende partij tot in den treure herhaalt dat de afstand tot de woning van beroepers en het bewuste perceel zeer groot zou zijn, en dat op het perceel van beroepers begroeiing aanwezig zou zijn met een bufferende werking. Op dit punt is de redenering van tussenkomende partij niet ernstig, zeker gelet op het feit dat de percelen in woonpark gelegen zijn.

Voor zover beroepers in hun woning geen hinder zouden ondervinden, quod certe non, zullen beroepers ongetwijfeld in hun tuin hinder ondervinden, en uiteraard zal deze hinder zijn hoogtepunt bereiken wanneer ook beroepers, wanneer het weer het toelaat, zich in hun tuin zullen bevinden.

Ten slotte stelt tussenkomende partij dat de woning en tuin van beroepers zich dicht bij de reeds bestaande woningen aan de Dennenlaan zou bevinden. Het aanwezig zijn van reeds bestaande woningen heeft uiteraard niet tot gevolg dat beroepers geen belang zouden hebben om nieuwe hinder te trachten voorkomen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

2.

In de bestreden beslissing wordt de aanvraag omschreven als het omvormen van het zogenaamde terrein “De Lint Bosschen” tot een woonstraat met 19 loten voor eengezinswoningen, gelegen aan een nieuw aan te leggen wegenis. Het terrein van de aanvraag is momenteel bebost rond de bestaande woning Lintbeeklaan nr. 7.

Het wordt niet betwist dat het betrokken terrein paalt aan de eigendom van de verzoekende partijen en evenmin dat de tuinen van de nieuwe loten gericht zijn naar deze eigendom. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat 5 loten grenzen aan de achterzijde van de eigendom van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat hun leefomgeving door de bestreden beslissing zal wijzigen en hebben derhalve een belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

3.

De exceptie van de tussenkomenende partijen kan niet aangenomen worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunten van de partijen

In het enig middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO, van artikel 1.2, 24° van het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009, en van de artikelen 5.1.0. en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“..."

Artikel 7.3.12 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid luidt als volgt :

..."

Uit het hierboven geciteerde decreetsartikel blijkt duidelijk dat de aanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid eenvoudigweg niet aan deze voorwaarden kan voldoen. De gronden kunnen immers op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte eenvoudigweg niet in woongebied hebben gelegen, nu het bestrooken terrein sinds de totstandkoming van het Gewestplan Turnhout in woonparkgebied is gelegen.

Daarbij kan bovendien niet worden aangenomen dat onder “woongebied” ook “woonparkgebied” moet worden verstaan.

Artikel 1.2. 24° van het Decreet Grond en Pandenbeleid bepaalt immers duidelijk dat voor de toepassing van dit decreet onder woongebied het gewone woongebied in enge zin moet worden verstaan :

24° woongebied : de gebieden die :

a) ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding « wonen »;

*b) ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als woongebied **in de zin van artikel 5.1.0** van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen.*

(artikel 1.2.24° Decreet Grond- en Pandenbeleid, eigen vetdruk).

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de gronden gelegen zijn in het woonparkgebied waarop niet artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit van toepassing is, maar wel artikel 6 van dit besluit

Een woonparkgebied is met andere woorden een bijzonder woongebied met een bijzonder karakter. Deze gebieden vallen niet onder artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit. De uitzonderingsregeling waarnaar de bestreden vergunning verwijst is onbetwistbaar enkel van toepassing op de gewone gebieden die vallen onder artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit.

Het is dan ook duidelijk dat de aanvraag valt onder het toepassingsveld van het decreet Grond- en Pandenbeleid, en de vergunning moet worden geweigerd, nu de aanvraag niet voldoet aan de verplichtingen die dit decreet oplegt.

Het bestreden besluit tracht de vrijstelling toch voor de aanvraag te doen gelden door te stellen dat in artikel 7.3.12 het Grond- en Pandenbeleid met de term woongebied eigenlijk zou worden bedoeld woongebied in de ruime zin, waardoor deze vrijstelling zou gelden voor gewone woongebieden, woonuitbreidingsgebieden, woonparkgebieden en landelijke woongebieden.

Deze interpretatie gaat regelrecht in tegen de duidelijke definitie die artikel 1.2.24° van het Decreet Grond- en Pandenbeleid zelf geeft voor de term “woongebied”, en daaromtrent stelt dat het enkel gaat om woongebieden die, indien zij hun bestemming putten uit een Gewestplan zoals in casu, als dusdanig zijn aangewezen in de zin van artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit.

Noch een woonuitbreidingsgebied, noch een landelijk woongebied, noch een woonpark kunnen worden beschouwd als woongebieden die als woongebied zijn aangewezen in toepassing van specifiek artikel 5. 1.0. van het Inrichtingsbesluit.

Indien men, zoals de deputatie in het bestreden besluit doet, voorhoudt dat artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit ook geldt voor woonparken, dan moet men daaraan het gevolg verbinden dat alle bestemmingen die in artikel 5.1.0. voor de woongebieden zijn vermeld ook van toepassing zijn voor de woongebieden.

Dit is nochtans niet het geval. Artikel 5.1.0. vermeldt als in woongebied toegelaten bestemmingen uitdrukkelijk handel, dienstverlening ambacht en kleinbedrijf.

Deze bestemmingen zijn daarentegen in het woonpark volstrekt uitgesloten. Een woonpark is immers bedoeld als een gebied met een louter residentiële functie, helemaal gericht op het verblijven in een homogeen woongebied te midden van het groen. In woonparkgebieden is dan ook helemaal geen vermenging van residentiële, handels-ambachtsbestemmingen terug te vinden die men in de gewone woongebieden terugvindt. Ondanks het feit dat woongebied (art 5.1.0) enerzijds en woonparken (art. 6.1.2.1.4.) beide behoren tot de bestemmingscategorie “wonen” (artikelen 5 en 6) gaat het wel degelijk om twee verschillende bestemmingsgebieden.

Doordat de decreetgever in artikel 1.2.24° van het Grond -en Pandendecreet de term woongebied uitdrukkelijk beperkte tot woongebied in de zin van artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit, is duidelijk dat een woonparkgebied niet kan worden beschouwd worden als een woongebied in de zin van dit decreet.

Door aan te nemen dat het woonparkgebied toch zou gelden als woongebied in de zin van het Decreet Grond- en Pandenbeleid geeft de deputatie aldus aan de betrokken wettelijke bepalingen een interpretatie die regelrecht indruist tegen de duidelijke en niet voor interpretatie vatbare definitie die artikel 1.2.24° van het Decreet Grond- en Pandenbeleid geeft voor het woongebied voor wat betreft de toepassing van het Decreet Grond- en pandenbeleid.

...

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

30. Verzoekende partijen stellen in hun inleidend verzoekschrift dat geen gebruik gemaakt kon worden van artikel 7.3.12 DGP, aangezien de betreffende gronden niet in woongebied gelegen zouden zijn, zoals voorgeschreven door artikel 7.3.12, 2° DGP.

31. Aldus wordt door de verzoekende partijen niet betwist dat de aanvraag wel degelijk voldoet aan de twee overige voorwaarden uit het betreffende artikel, artikel 7.3.12, 1° en 7.3.12, 3° VCRO.

32. De definitie van een woongebied volgens het Decreet, is opgenomen in artikel 1.2.24 DGP:

...

(eigen onderlijning)

33. Artikel 5.1.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit) definieert de bestemming woongebied als volgt:

...

34. Artikel 6 van het Inrichtingsbesluit geeft nog verdere specificaties weer over de gebieden die bestemd zijn als woongebieden:

...

(eigen accentuering en onderlijning)

35. Uit de samenlezing van voorgaande artikels, kan niet anders dan aangenomen worden dat een woonparkgebied wel degelijk een woongebied is zoals bedoeld in artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit, en dat artikel 6 Inrichtingsbesluit een verdere specificatie inhoudt van de bestemming 'woongebied'. Hieruit blijkt duidelijk dat een woonparkgebied een woongebied is met de nadere aanwijzing dat de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs grote oppervlaktes beslaan.

36. Het voorgaande blijkt eveneens uit de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, waarin toelichting gegeven wordt over het Inrichtingsbesluit. In de omzendbrief wordt hetgeen volgt gesteld aangaande de woongebieden:

...

(eigen onderlijning)

37. De bestemmingsmogelijkheden, zoals weergegeven in artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit zijn wel degelijk ook van toepassing in een gebied bestemd als woonparkgebied.

38. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift stellen, zijn de bestemmingen handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, zoals omschreven in artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit, wel degelijk ook mogelijk in een gebied bestemd als woonparkgebied.

39. De Raad van State oordeelde reeds als volgt:

...

40. In de mate de uitzondering van artikel 7.3.12 DGP in die zin geïnterpreteerd zou worden zoals verzoekers trachten voor te houden, en niet voor de gebieden in art. 6 van het Inrichtingsbesluit van toepassing zou zijn, dan is duidelijk dat deze interpretatie een schending inhoudt van het gelijkheidsbeginsel! Er is geen enkele reden voorhanden om

wel in een uitzondering te voorzien voor woongebieden, en niet voor de andere gebieden zoals woonparkgebieden, woongebieden met landelijk karakter en woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde. Dergelijke interpretatie van het Decreet Grond en Pandenbeleid zou een interpretatie contra legem zijn en kan bijgevolg niet aanvaard worden.

41. Ter conclusie kan nog gesteld worden dat het niet opgaat woonparkgebieden, woongebieden met landelijk karakter en woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde niet te beschouwen als woongebieden. Dat is immers het equivalent van het ontkennen dat villa's en bungalows geen woningen zouden zijn en rijhuizen wel. Er is geen enkele redelijke verantwoording voor handen die dergelijke ongelijke behandeling van gelijke gevallen redelijk kan verantwoorden.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Beroepers zijn zo vrij eveneens de omzendbrief, louter als richtsnoer bij de interpretatie, te citeren:

“Onder de term “woongebieden” worden begrepen de effectieve woongebieden, de woonuitbreidingsgebieden, de woonparken en de woongebieden met een landelijk karakter.”

De correcte toevoeging van de bepalingen uit het inrichtingsbesluit ziet er dan ook onbetwistbaar uit als volgt:

“Onder de term “**woongebieden**”[art. 5.1] worden begrepen de **effectieve woongebieden [art. 5.1.0]**, de **woonuitbreidingsgebieden [art. 5.1.1]**, de woonparken [art. 6.1.2.1.4.] en de woongebieden met een landelijk karakter [art. 6.1.2.2.]”

Inderdaad, het woongebied bedoeld in artikel 5.1.0. (het “effectieve” woongebied) mag niet verward worden met de algemene term “woongebied” die geheel artikel 5 bestrijkt, waaronder ook het woonuitbreidingsgebied.

De omzendbrief bevestigt bijgevolg de stelling van beroepers dat noch een woonuitbreidingsgebied, noch een landelijk woongebied, noch een woonpark kunnen worden beschouwd als woongebieden die als (effectief) woongebied zijn aangewezen in toepassing van specifiek artikel 5. 1.0. van het Inrichtingsbesluit.

Deze gebieden kunnen immers enkel beschouwd worden als (algemeen) woongebied in toepassing van artikel 5 en 6 van het inrichtingsbesluit.

Reeds in hun verzoekschrift deden beroepers gelden dat niet alle bestemmingen die in artikel 5.1.0. voor de woongebieden zijn vermeld ook van toepassing zijn voor woonpark. Tussenkomen de partij stelt nu dat de bestemmingen handel dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf zoals omschreven in artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit wel degelijk ook mogelijk zijn in gebied bestemd als woonparkgebied, en verwijst daarvoor naar een arrest van de Raad van State van 23 juni 1995.

Evenwel is het ondertussen vaste rechtspraak van de Raad van State dat woonparken woongebieden zijn van een bijzondere aard, te onderscheiden van de (effectieve) woongebieden zoals begrepen in artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit.

Zo oordeelde de Raad van State reeds:

...

(RvS 17 juli 2007, nr. 173.570, eigen vetdruk)

Inderdaad, het woonpark in de zin van artikel 6.1.2.1.4 inrichtingsbesluit kan met de beste wil van de wereld niet gelijkgesteld worden met woongebied in de zin van artikel 5.1.0.

Voor wat betreft de vermeende schending van het gelijkheidsbeginsel stellen beroepers vast dat een (effectief) woongebied te onderscheiden valt van andere bijzondere soorten woongebieden met afwijkende kenmerken, zoals bv. woonuitbreidingsgebieden, waardoor het beperkt karakter van de uitzondering van artikel 7.3.12 DGP wel degelijk te verantwoorden valt. Voor zover hierover betwisting zou bestaan behoort het overigens dat er een prejudiciële vraag wordt gesteld aan het Grondwettelijk Hof.

Wat meer is, zelfs indien Uw Raad zou oordelen dat de woonparkgebieden gebieden zouden zijn die qua bestemming overeenkomen met de woongebieden, quod certe non, dan nóg is dit geen grond om aan te nemen dat de in het Decreet Grond- en Pandenbeleid opgenomen uitzonderingsregeling voor de woongebieden (artikel 5.1.0.) ook zou gelden voor de woonparken (artikel 6).

Artikel 1.2. 24° van het Decreet Grond en Pandenbeleid bepaalt immers duidelijk dat voor de toepassing van dit decreet onder woongebied het gewone woongebied in enge zin moet worden verstaan :

...

(artikel 1.2.24° Decreet Grond- en Pandenbeleid, eigen vetdruk).

*Het is niet voor ernstige betwisting vatbaar dat een woongebied in de zin van artikel 5.1.0. van het Decreet Grond- en Pandenbeleid heel anders **aangewezen** wordt dan een woonparkgebied. Een woongebied in de zin van artikel 5.1.0. van het inrichtingsbesluit wordt aangewezen als effen rood, een woonparkgebied wordt aangewezen als groen-rood geband.*

*Er is maar één soort gebieden dat op de Gewestplannen als effen rood wordt **aangewezen**, namelijk de woongebieden in de zin van artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit.*

De percelen waarop het bestreden besluit slaat zijn niet aangewezen als woongebied in de zin van artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit, maar als woongebied in de zin van artikel 6 van het Inrichtingsbesluit.

Nu de decreetgever er bij de totstandkoming van het decreet Grond- en Pandenbeleid voor heeft gekozen de in het decreet gebruikte termen precies te definiëren, en er hierbij voor heeft gekozen de term woongebied te definiëren als een gebied dat wordt aangewezen als woongebied in de zin van artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit, kan in de toepassing van dit Decreet onmogelijk plots worden geoordeeld dat een woongebied dat is aangewezen in de zin van artikel 6 van het Inrichtingsbesluit eveneens een woongebied is in de zin van het decreet Grond- en Pandenbeleid, ook al zijn de bestemmingsvoorschriften voor deze gebieden in enige mate gelijklopend. Het gebied

wordt immers niet als woongebied in de zin van het decreet bepaald in functie van zijn bestemming, maar wel in functie van de manier waarop het is aangewezen, en deze aanwijzing is voor woongebied en voor woonparkgebied in de zin van het Decreet duidelijk verschillend.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat in de bestreden beslissing ten onrechte artikel 7.3.12 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna: DGPB) is toegepast, omdat een woonparkgebied niet kan beschouwd worden als een woongebied in de zin van deze bepaling, met verwijzing naar artikel 1.2, 24° van het DGPB.

2.

Het wordt niet betwist dat de betrokken percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen zijn in woonparkgebied.

3.

Artikel 7.3.12 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (Boek 7 "Slotbepalingen", titel 3 "Overgangsmaatregelen", hoofdstuk 7 "Normen sociaal en bescheiden woonaanbod"), zoals dit gold op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt:

"Bij het vaststellen van een norm inzake sociaal of bescheiden woonaanbod en bij het opleggen van (...) een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod wordt geen rekening gehouden met gronden waarbij voldaan is aan alle volgende voorwaarden :

1° de onderhandse akte betreffende de aankoop van de gronden heeft vaste datum gekregen in de periode vanaf 1 januari 2003 tot en met de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bij het Vlaams Parlement;

2° de gronden zijn op het ogenblik van de ondertekening van de onderhandse akte gelegen in woongebied;

3° uiterlijk op de dag voorafgaand aan de indiening van het ontwerp van decreet betreffende het grond- en pandenbeleid bij het Vlaams Parlement heeft een financiële transactie tussen koper en verkoper plaatsgevonden, inzonderheid de betaling van een voorschot.

Indien het gaat om een aankoop onder opschortende voorwaarde geldt naast de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, de bijkomende eis dat de termijn tussen de ondertekening van de akte en de uiterste realisatiedatum van de voorwaarde ten hoogste twee jaar bedraagt.

De bewijslast rust op de aanvrager van de stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning."

Artikel 1.2, 24° van hetzelfde decreet bepaalt dat onder "woongebied" wordt verstaan:

"de gebieden die :

- a) ofwel geordend worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteren onder de categorie van gebiedsaanduiding « wonen »;
- b) ofwel geordend worden door een plan van aanleg en aangewezen zijn als woongebied in de zin van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen;”

Artikel 5,1.0 van het inrichtingsbesluit bepaalt:

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

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

Artikel 6 van het inrichtingsbesluit bepaalt onder meer:

“1.2. aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

...

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

Artikel 2 inrichtingsbesluit, waarnaar wordt verwezen in de bestreden beslissing, bepaalt:

“Indeling in gebieden

De in artikel 1 bedoelde grond wordt ingedeeld in:

- 1. Woongebieden;*
- 2. Industriegebieden;*
- 3. Dienstverleningsgebieden;*
- 4. Landelijke gebieden;*
- 5. Recreatiegebieden;*
- 6. Gebieden bestemd voor ander grondgebruik.*

De woongebieden kunnen worden onderverdeeld in:

- 1.0. Woongebieden;*
- 1.1. Woonuitbreidingsgebieden;*
- 1.2. Bovendien kan het plan, in overdruk over voornoemde gebieden de volgende nadere aanwijzingen bevatten:*
- 1.2.1 De dichtheid, waarbij kunnen worden onderscheiden:*
- 1.2.1.1. gebieden met grote dichtheid;*
- 1.2.1.2. gebieden met middelgrote dichtheid;*
- 1.2.1.3. gebieden met geringe dichtheid;*
- 1.2.1.4. woonparken;*
- 1.2.2. woongebieden met een landelijk karakter;*
- 1.2.3. de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebied.*
- ...”*

Uit de aangehaalde bepalingen van het inrichtingsbesluit blijkt dat woongebieden onderscheiden worden van industriegebieden, dienstverleningsgebieden, landelijke gebieden, recreatiegebieden en gebieden bestemd voor ander grondgebruik. De woongebieden kunnen nadere aanwijzingen bevatten, waaronder woonpark. Een woonpark vormt derhalve een nadere aanwijzing van de meer algemene onderverdeling “woongebieden”.

Er kan derhalve niet worden aangenomen, zoals de verzoekende partijen stellen, dat een woonpark niet te beschouwen is als “woongebieden” in de zin van artikel 5,1.0 van het inrichtingsbesluit.

4.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba STUDIEBUREEL RAEYMAEKERS, de nv PROJECTSTUDIE- & COÖRDINATIE, de heer Michel EYSKENS, mevrouw Micheline VAN REGENMORTEL en mevrouw Nathalie EYSKENS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 500 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ