

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1396 van 9 augustus 2016
in de zaak 1011/0067/SA/1/0053

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris WAUTERS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw ■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 september 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 29 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 18 maart 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van twee appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 25 juni 2012 met nummer S/2012/0138 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 10 december 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chris SCHIJNS, die loco advocaat Kris WAUTERS verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Pieter JONGLBOET, die verschijnt voor de tussenkommende 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.

III. TUSSENKOMST

Met het arrest van 25 juni 2012 met nummer S/2012/0138 heeft de Raad het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] ontvankelijk verklaard. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

IV. FEITEN

Op 12 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan ‘Hasselt - Genk’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari tot en met 13 februari 2010, dienen de verzoekende partijen één van de twee bezwaarschriften in.

De stedelijke dienst Water en Wegen adviseert gunstig op 26 november 2009.

De stedelijke brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 30 december 2009.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg, adviseert gunstig op 6 januari 2010.

De stedelijke groendienst adviseert gunstig op 7 januari 2010.

Op 18 februari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] volgend voorwaardelijk gunstig standpunt in:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's + buitenaanleg;

Overwegende dat het complex een onderdeel vormt van een totaalproject.

Overwegende dat op het terrein de [REDACTED] gelegen is, een waterloop van 3^{de} categorie die beheerd wordt door de stad [REDACTED].

Overwegende dat dit project gelegen is binnen woonuitbreidingsgebied; binnen de [REDACTED]; Dat dit woonuitbreidingsgebied in de woonbehoeftestudie van [REDACTED] (goedgekeurd op 16/10/2003 door de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg) gekend is onder de codering [REDACTED]; Dit gebied is vermeld als 'te ontwikkelen voor 2007', met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare en een maximale dichtheid van 40 woningen per hectare; dat de totale te ontwikkelen zone een oppervlakte van 4ha34a beslaat;

Overwegende dat lot 26, waarop dit project gelegen is, werd uitgesloten uit de verkaveling afgeleverd aan [REDACTED] d.d. 09/06/2005. Het perceel is dus niet gelegen binnen een verkaveling of BPA.

Overwegende dat voorafgaandelijk aan de bouwaanvragen voor de diverse bouwblokken op deze site een stedenbouwkundig attest II werd goedgekeurd d.d. 23/12/2003 op naam van [REDACTED] waarin een totaalvisie werd gegeven over het gehele te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. Hierin werd het project getoetst aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied en aan de goede ruimtelijke ordening.

Overwegende dat gekozen werd voor een parkconcept met een hogere bebouwing om meer groen te behouden. Overwegende dat in het totaalconcept geopteerd werd om tussen de appartementsgebouwen en de bestaande woningen een overgang te voorzien met eengezinswoningen (waarvan de verkaveling werd goedgekeurd op 09/06/2005)

Overwegende dat de blokken 1 en 2 gelegen zijn tussen de vergunde bouwblokken 3 en 6 en de bestaande aangrenzende woonhuizen;

Dat de blokken ontsloten worden via de [REDACTED].

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de 2 appartementsblokken deel uitmaken van een totaalproject "[REDACTED]" waarbij het principieel stedenbouwkundig concept eerder werd goedgekeurd in het stedenbouwkundig attest II d.d. 23/12/2003 (woonpark en villa-appartementen). Overwegende dat de inplanting en uitwerking van blok 1 en 2 zodanig is dat de doelstellingen voor het ganse woonuitbreidingsgebied, van de woonbehoeftestudie en het SA II gerealiseerd kunnen worden.

Overwegende dat in de omgeving wadi's aangelegd worden om het water te kunnen bufferen dat vervolgens een uitweg neemt via de Helbeek.

Overwegende dat de voorgestelde inplanting ruimtelijk verantwoord is. Teneinde de beoogde dichtheid te realiseren werd voor de bouwblokken 1 en 2 geopteerd voor een bouwhoogte van 3 bouwlagen, zodat een maximale oppervlakte voor het park vrij blijft en een overgang gevormd wordt tussen de andere blokken van het complex (met 4 à 5 bouwlagen) en de bestaande woningen.

Overwegende dat volwaardige appartementen bekomen worden, variërend in grootte, met volwaardige terrassen;

Dat elk appartement minstens beschikt over één parkeerplaats en één berging in de ondergrondse parkeergarage;

Dat er in de ondergrondse parkeergarage eveneens voldoende bergruimte voor vuilnis en fietsen wordt voorzien.

Overwegende dat het architecturaal concept van de appartementsblokken aanvaardbaar is.

Overwegende dat de aansluiting van deze blokken op de bestaande wegen gebeurt volgens de richtlijnen van de stedelijke mobiliteitsambtenaar zodanig dat de verkeersveiligheid in de bestaande straten gegarandeerd blijft.

Overwegende dat beide bouwblokken voor wat betreft het autoverkeer langs de bestaande [REDACTED] ontsloten worden. De toegang tot de ondergrondse garage takt rechtstreeks aan op deze straat. Hierdoor wordt de toegang van het autoverkeer tot het terrein tot een absoluut minimum beperkt. Overwegende dat er eveneens wandelpaden tot de toegangen van de appartementen worden voorzien; deze worden verbreed met grasdallen zodat ze eveneens kunnen dienen als brandweg en toegang voor verhuishagens. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaande [REDACTED] is er een kleine parking voorzien, ev. voor bezoekers.

Overwegende dat de afstand van de blokken tot de perceelsgrenzen voldoende groot is.

Dat er langs de gracht tegen de perceelsgrens eveneens een groenbuffer wordt voorzien met voldoende hoog groen om de privacy van de aanpalende woningen te garanderen.

Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving werden reeds gelijkaardige appartementsgebouwen, met vergelijkbare hoogtes, vergund. De voorgestelde blokken zijn bijgevolg niet vreemd in de omgeving;

Overwegende dat de bijgevoegde motivatienota opgemaakt door de ontwerper kan bijgetreden worden;

Dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat volgens het grond- en pandendecreet van 01/09/2009 de sociale last voor dit woonuitbreidingsgebied kan geraamd worden op 17 wooneenheden bescheiden woningen en tussen 9 en 17 wooneenheden sociale woningen.

Overwegende dat de realisatie van deze last integraal voorzien is binnen blok 7 waar er in totaal nog 43 wooneenheden voorzien zijn;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

VOORWAARDELIJK GUNSTIG voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's + buitenaanleg.

Voorwaarden

- Deze stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.

- De riolering dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- De realisatie en de aansluiting op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dient aangevraagd bij Infrax, middels een daartoe voorzien aanvraagformulier (in bijlage), en uitgevoerd conform de bepalingen van Infrax.

- Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.

- Vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag dienen in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden.

- Het advies van de brandweer dient STRIKT gevolgd te worden.

- Het ontwerp dient te voldoen aan de wetgeving inzake toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek (wet van 17/10/1975) en het uitvoeringsbesluit van 09/05/1977). Het advies van een erkend toegankelijkheidsbureau is aangewezen.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stemt op 12 maart 2010 volledig in met het preadvies van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] en adviseert bijgevolg voorwaardelijk gunstig, mits naleving van de volgende bijkomende voorwaarden:

“
...

- De sociale last wordt volledig voorzien in de volgende fase, namelijk blok 7.

- De appartementen kunnen pas in gebruik genomen worden wanneer ook de omgevingswerken (toegangsweg, brandweg, beplanting, wadi, parkeerplaatsen, ...) zijn aangelegd.

”
...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 18 maart 2010, met integrale overname van het preadvies van 21 januari 2010 en de door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gestelde bijkomende voorwaarden, onder de volgende bijkomende voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“
...

- Bij elke stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw en/of renovatie dient de brandbeveiliging te voldoen aan het decreet dd. 08/05/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders. Dit decreet voorziet de verplichte plaatsing van een rookmelder in de woning.

- Bij iedere nieuwbouw moet de vergunningverkrijger voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.

”
...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 19 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 27 mei 2010 adviseert de provinciale dienst waterlopen als volgt naar aanleiding van het administratief beroep:

“
...

Hierbij kan ik u meedelen dat voor dit dossier verder technisch onderzoek vereist is aangaande de geschetste waterhuishoudingsproblematiek. Ons advies hierover volgt dan ook later. Er is beroep aangetekend tegen de afgeleverde machtiging (voor uitvoering van werken aan de [REDACTED]) waarvan sprake in het beroepschrift. Hierover is er echter nog geen uitspraak van de minister.

”
...

In zijn verslag van 31 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“
...

Uit het aanvraagdossier blijkt op geen enkele wijze dat voldaan wordt aan artikel 4.1.8 van het grond- en pandenbeleid.

In de overwegingen van het vergunningsbesluit van het CBS is wel opgenomen:

‘... Overwegende dat volgens het grond- en pandendecreet van 01/09/2009 de sociale last voor dit woonuitbreidingsgebied kan geraamd worden op 17 wooneenheden bescheiden woningen en tussen 9 en 17 wooneenheden sociale woningen.

Overwegende dat de realisatie van deze last integraal voorzien is binnen blok 7 waar er in totaal nog 43 wooneenheden voorzien zijn...

Het verleggen van de uitvoering van de sociale last is mogelijk mits er voldaan is aan de specifieke voorwaarden zoals bepaald in artikel 4.1.8.

Terzake de volgende opmerkingen:

- *Een inplanting van blok 7 op ca. 10 meter langs de spoorwegbrug is ruimtelijk niet gelijkwaardig aan een inplanting van blokken 1 en 2 op min. 10 meter van een groene en parkachtige tuin op het aanpalend perceel. Tevens is het bouwperceel waarop blok 7 wordt voorzien niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.*
- *Het verleggen van de uitvoering van de sociale verplichting is niet als last opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning.*

In bijkomende orde is te stellen dat voor het betreffende woonuitbreidingsgebied nog 2 vergunningsaanvragen zijn ingediend:

- *Een verkavelingsaanvraag voor het verlengen van de [REDACTED] en het creëren van de loten [REDACTED];*
- *Een bouwaanvraag voor het bouwen van 49 appartementen ([REDACTED]);*

Het bijgevoegde aanvraagformulier vermeldt dat de aanvraag niet begrepen is onder bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.

Volgens art. 4.3.1 §1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient een vergunning geweigerd te worden indien het gevraagde onverenigbaar is met 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.

...

Na de hoorzitting op 1 juni 2010 beslist de verwerende partij op 3 juni 2010 het standpunt te vragen van de provinciale dienst Waterlopen en van de Afdeling Operationeel Waterbeheer van de VMM.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 juni 2010.

De Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer, adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 juli 2010.

De verwerende partij beslist op 29 juli 2010, zonder nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zonder nieuwe hoorzitting, het administratief beroep in te willigen en als volgt, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Gelet op het advies van de provinciale dienst Waterlopen van 15 juni 2010, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt: “(...)”

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer van 19 juli 2010, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt: “(...)”.

(...)

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied; dat woonuitbreidingsgebieden, overeenkomstig artikel 5 §1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist, en zolang, (...).

Overwegende dat kwestieus bouwperceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

(...)

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 2 bezwaarschriften ingediend werden; dat de bezwaren hoofdzakelijk handelen over de grootschaligheid van het project, privacy- en zichthinder vanwege de inplanting en niveau's van de appartementsgebouwen en de waterhuishouding;

dat de bezwaren door het college ontvankelijk en ongegrond verklaard zijn;

dat het standpunt van het college volledig is bij te treden;

dat de aanvraag duidelijk weergeeft wat de toekomstige situatie zal zijn;

dat de bovengrondse parkeerplaatsen duidelijk op het inplantingsplan zijn weergegeven – ter hoogte van de aansluiting met de [REDACTED], dat de “brandweg” enkel gebruikt mag worden voor hulpdiensten en verhuishagens, dat de plaats aangewezen voor het bezoekersparkeren dus ondubbelzinnig is en duidelijk op de plannen weergegeven is;

dat de nieuwe hoogtematen duidelijk vermeld staan op het plan 02/6 – inplantingsplan fase 3 – blokken 1 en 2. de terreinsnede – plan 03/6 geeft ook een duidelijk beeld van het nieuwe terreinprofiel, over een grotere afstand van de gebouwen.

dat op het beplantingsplan fase 3 – blokken 1 en 2 zeer duidelijk een groene buffer naar de aangrenzende percelen toe weergegeven is met bepaling van de boomsoort; tevens werd het advies van de gemeentelijke groendienst ingewonnen, deze dienst verleende op 07/01/2010 een gunstig advies.

dat de samengestelde terreinsnede een duidelijk overzicht geeft van de relatie van de woning van de bezwaarschrijver tot de nieuw op te richten blokken; dat op dit plan duidelijk te zien is dat de peilen van het gelijkvloers slechts 14 cm verschillen; dat indien men de hoogte van het hoofdgebouw op het perceel van de bezwaarschrijver, vergelijkt met deze van de nieuwe blokken deze gelijkaardig is; dat dit hoofdgebouw eveneens een gelijkaardige afstand tot de perceelsgrens heeft;

dat de toegang tot de blokken aan de zijde van de gemeenschappelijke perceelsgrens voorzien is; dat deze toegangen zich op het gelijkvloerse niveau bevinden; dat deze geen verhoogde inkijk naar de burens toe veroorzaken;

dat de terrassen van de appartementen aan de achterzijde voorzien zijn en alzo geen storende inkijk naar de aanpalende percelen veroorzaken;

dat de afstand tot de gemeenschappelijke perceelsgrens minimum 20m bedraagt en er wordt een groenbuffer voorzien; dat deze afstanden en maatregelen de privacy- hinder naar de burens toe tot een aanvaardbaar minimum zullen beperken;

dat inzake de waterhuishouding er bijkomende adviezen van de provinciale dienst Waterlopen en Dienst Lokaal Waterbeheer, Afdeling Operationeel Waterbeheer tijdens de beroepsprocedure zijn gevraagd; dat deze adviezen voorwaardelijk gunstig zijn;
(...)

Overwegende dat kwestieus woonuitbreidingsgebied (HA centrum WU4) een totaal te ontwikkelen oppervlakte van 4ha34a heeft; dat in een stedenbouwkundig attest II van 23 december 2003 een concept van bebouwing en omgevingsaanleg principieel aanvaard was; dat het project getoetst werd aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied en aan de goede ruimtelijke ordening; dat de ontwikkeling van het binnengebied opgedeeld werd in 4 fasen; dat voor het gebied een verkaveling (nr. 7058V05-0010V01) op 9 juni 2005 goedgekeurd werd mits uitsluiting van de loten [REDACTED] en de wegenis langs de spoorweg,

dat voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 3 en 4) met 32 wooneenheden (fase 1), een stedenbouwkundige vergunning verleend werd op 20 december 2007;

dat het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 5 en 6) met 32 wooneenheden (fase 2), vergund werd op 22 mei 2008;

dat tegen beide vergunningen een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingediend werd bij de Raad van State;

Overwegende dat voorliggende aanvraag betrekking heeft op het oprichten van blokken 1 en 2 (fase 3);
(...)

Overwegende dat voor het binnengebied met een oppervlakte van meer dan 1 ha. de vergunningverlenende overheid de voorliggende aanvraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

dat de bouwpercelen uitsluitend bestemd zijn voor groepswoonbouw;

Overwegende dat voorliggende aanvraag aansluit bij een door dezelfde bouwheer te ontwikkelen gronden o.a. een deel van het perceel met kadastrale nummer 136H;

Overwegende dat in de overwegingen van het vergunningsbesluit van het college is opgenomen:

‘...Overwegende dat volgens het grond- en pandendecreet van 01/09/2009 de sociale last voor dit woonuitbreidingsgebied kan geraamd worden op 17 wooneenheden bescheiden woningen en tussen 9 en 17 wooneenheden sociale woningen.

Overwegende dat de realisatie van deze last integraal voorzien is binnen blok 7 waar er in totaal nog 43 wooneenheden voorzien zijn...’;

dat overeenkomstig artikel 4.1.8 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening het verleggen van de uitvoering van de sociale last mogelijk is; dat dit ruimtelijk aanvaardbaar is; dat de realisatie van de sociale last integraal is te voorzien in blok 7 (fase 4);

Overwegende dat, omwille van het ontbreken van de adviezen van de waterbeheerder en van de Vlaamse Milieumaatschappij waardoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend op basis van een onvolledig dossier, het beroep van advocaat Kris Wauters namens Van der Goten moet worden ingewilligd en dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd.

dat evenwel een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden onder voorwaarden dat:

- het advies van de brandweer van 30 december 2009 strikt wordt nageleefd;*
- het hoger vermeld advies van de provinciale dienst Waterlopen van 12 juni 2010 strikt wordt nageleefd*
- het hoger vermeld advies van de VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer van 19 juli 2010 strikt wordt nageleefd;*
... ”

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben bij aangetekende brief van 26 juli 2012 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de beslissing van 7 juni 2012 waarbij de verwerende partij, onder voorwaarden, aan de tussenkomen partij voor blok 7 een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de bouw van 49 appartementen en een ondergrondse parking met parkinrichting op de site. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0809/A/1/0724.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Met het arrest van 25 juni 2012 met nummer S/2012/0138 heeft de Raad geoordeeld dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld en dat de verzoekende partijen het vereist belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit genoemd).

Volgens de verzoekende partijen heeft de bevoegde overheid nog steeds niet beslist over de ordening van het gedeelte woonuitbreidingsgebied waarop de aanvraag betrekking heeft en is het perceel, omwille van de uitsluiting uit de verkavelingsvergunning van 9 juni 2005 voor een substantieel deel van het woonuitbreidingsgebied, uitsluitend bestemd voor 'groepswoningbouw'.

De bouw van twee individuele 'appartementengebouwen' is, volgens de verzoekende partijen, met verwijzing naar rechtspraak (R.v.St., ■■■■■, van 13 maart 2003, nr. 117.017), geen 'groepswoningbouw', zodat de aanvraag niet overeenstemt met de bestemmingsvoorschriften.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit bedoelde beslissing over de ordening van het gebied volgt uit het globaal vergund verkavelingsplan van 9 juni 2005.

Dat lot 26 (het binnengebied dat deels het voorwerp van de aanvraag is) daarvan uitgesloten is, doet daar volgens de verwerende partij geen afbreuk aan: alleen de nood aan een meer gedetailleerde uitwerking van het appartementenparkconcept was, volgens haar, immers de reden van uitsluiting en niet het concept (van verscheidene villa-appartementencomplexen) op zich, dat, volgens haar, overigens al impliciet gunstig beoordeeld is met een positief stedenbouwkundig attest nr. 2 van 23 december 2003.

De verwerende partij stelt dat er bovendien ook al twee stedenbouwkundige vergunningen verleend zijn voor de bouw van telkens twee appartementengebouwen in dit binnengebied en dat het betrokken woonuitbreidingsgebied opgenomen is in een op 16 oktober 2003 goedgekeurde woonbehoeftestudie, die de ontwikkeling ervan voor 2007 plant.

Voor zover de Raad toch zou oordelen dat de uitsluiting van lot 26 uit de verkaveling betekent dat de bevoegde overheid nog niet beslist heeft over de ordening van dit deel van het woonuitbreidingsgebied (voor zover dat al nodig is, omwille van de ordening van het overige gedeelte ervan), werpt de verwerende partij op dat het project hoe dan ook 'groepswoningbouw' is, in de zin van het 'gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen'.

3.

De tussenkomende partij voegt hier aan toe dat de verzoekende partijen het arrest van de Raad van State van 13 maart 2003 (nr. 117.017) verkeerd interpreteren: dat arrest heeft, volgens de tussenkomende partij, immers betrekking op een vergunning voor een gebouw met gemengd gebruik (appartementen en kantoren) en de tussenkomende partij verwijst naar een andere uitspraak (R.v.St., ■■■■■, van 20 april 2004, nr. 130.386) met betrekking tot een beslissing die alleen betrekking heeft op wonen.

Het kan, volgens de tussenkomende partij, niet aan de verwerende partij verweten worden dat zij de bouw van twee individuele gebouwen vergunt, temeer omwille van de kritiek van de verzoekende partijen (in hun eerste middel) dat er nooit een globale projecttoets was.

In iedere fase van het totaalproject is, volgens de tussenkomende partij, trouwens vergunning verleend voor de oprichting van twee gebouwen samen. Het is, volgens de tussenkomende partij, dan ook tegenstrijdig om enerzijds een (eerste) middel te puren uit de omstandigheid dat het binnengebied in verschillende fases ontwikkeld wordt (hetgeen een globale projecttoets

onmogelijk maakt) maar, anderzijds, met dit derde middel, te reageren tegen de omstandigheid dat er een bouwvergunning verleend wordt voor twee gebouwen samen.

4.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen dat niet gesteund kan worden op de verkavelingsvergunning (met 28 loten) van 9 juni 2005. ■■■■■ervan, dat voorzien was voor de bouw van minimum zes appartementsgebouwen (terwijl de overige loten bestemd waren voor halfopen bebouwing), is er immers uitgesloten, zodat de ontwikkeling ervan zou kunnen onderworpen worden aan een eigen openbaar onderzoek, met een totaalvisie op de ontwikkeling van dat lot.

Ook uit de eerder verleende stedenbouwkundige vergunningen met individuele draagwijdte kan, volgens de verzoekende partijen, niet afgeleid worden dat het woonuitbreidingsgebied geordend is, want vergunningen zijn geen ordeningsinstrumenten.

Volgens de verzoekende partijen kan de vergunningverlenende overheid, ter verantwoording van de ontwikkeling van het (gedeelte) woonuitbreidingsgebied, evenmin steunen op de goedgekeurde woonbehoeftestudie, die alleen een richtinggevend beleidsdocument is, dat helemaal niet de ordening van het gebied regelt.

De verzoekende partijen zien tenslotte geen ‘gelijktijdige oprichting’ van de appartementsgebouwen op lot 26 omdat de realisatie van sommige, in een tijdspanne van vijf jaar verleende, stedenbouwkundige vergunningen reeds volledig voltooid is, terwijl de realisatie van andere verleende vergunningen (zoals die van het op 7 juni 2012 vergund blok 7 (zie rolnummer 1112/0809/A/1/0724)) nog moet starten.

Beoordeling door de Raad

1.

Het is niet betwist dat het perceel, volgens het gewestplan gelegen in woonuitbreidingsgebied, uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw, zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist over de ordening van het gebied (artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit).

Wel betwist is de overeenstemming met voormelde bestemmingsvoorschriften, enerzijds omdat lot 26, het binnengebied dat deels het voorwerp van de aanvraag is, uit de verkaveling van 9 juni 2005 is gesloten en, anderzijds, omdat het project de bouw van twee (individuele) appartementsgebouwen beoogt.

2.

Het met de bestreden beslissing vergund complex is (als fase 3) een onderdeel van een (uit 4 fasen bestaand) totaalproject “■■■■■” voor ■■■■■dat uit de verkaveling van 9 juni 2005 gesloten is. Het gewestplan is bijgevolg het enige reglementair kader voor de aanvraag.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing als volgt de overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied; dat woonuitbreidingsgebieden, overeenkomstig artikel 5 §1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, uitsluitend bestemd zijn

voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist, en zolang, (...).

Overwegende dat kwestieus bouwperceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

(...)

Overwegende dat kwestieus woonuitbreidingsgebied (HA centrum WU4) een totaal te ontwikkelen oppervlakte van 4ha34a heeft; dat in een stedenbouwkundig attest II van 23 december 2003 een concept van bebouwing en omgevingsaanleg principieel aanvaard was; dat het project getoetst werd aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied en aan de goede ruimtelijke ordening; dat de ontwikkeling van het binnengebied opgedeeld werd in 4 fasen; dat voor het gebied een verkaveling (nr. 7058V05-0010V01) op 9 juni 2005 goedgekeurd werd mits uitsluiting van de [REDACTED] en de wegenis langs de spoorweg;

dat voor het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 3 en 4) met 32 wooneenheden (fase 1), een stedenbouwkundige vergunning verleend werd op 20 december 2007;

dat het bouwen van 2 appartementsgebouwen (blokken 5 en 6) met 32 woongelegenheden (fase 2), vergund werd op 22 mei 2008;

dat tegen beide vergunningen een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingediend werd bij de Raad van State;

Overwegende dat voorliggende aanvraag betrekking heeft op het oprichten van blokken 1 en 2 (fase 3);

(...)

Overwegende dat voor het binnengebied met een oppervlakte van meer dan 1 ha. de vergunningverlenende overheid de voorliggende aanvraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

dat de bouwpercelen uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw;

Overwegende dat voorliggende aanvraag aansluit bij een door dezelfde bouwheer te ontwikkelen gronden o.a. een deel van het perceel met kadastrale nummer 136H;

...

De stedenbouwkundige vergunningen van 20 december 2007 (fase 1, blokken 3 en 4) en van 22 mei 2008 (fase 2, blokken 5 en 6) zijn inmiddels definitief omdat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, de beroepen tot vernietiging ervan verworpen heeft met arresten van 6 januari 2011 (nr. 210.286) voor fase 1 (blokken 3 en 4) en van 4 juni 2010 (nr. 204.774) voor fase 2 (blokken 5 en 6).

3.1.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing niets concreet zegt over de beslissing, van de bevoegde overheid, over de ordening van het gebied.

In tegenstelling tot de bij de aanvraag gevoegde nota, die verkeerdelijk vermeldt dat het perceel in woonuitbreidingsgebied als lot 26 in een goedgekeurde verkaveling gelegen is, stelt de

verwerende partij in de bestreden beslissing, aansluitend bij de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing, wel dat het perceel *'niet in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling ligt'*, maar dat *'voor het binnengebied een verkaveling op 9 juni 2005 goedgekeurd werd mits uitsluiting van de loten 22 t.e.m. 26 en de wegenis langs de spoorweg.'*

Vervolgens vermeldt de verwerende partij in de bestreden beslissing het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 23 december 2003 en de (voorgeschiedenis van de) stedenbouwkundige vergunningen voor de blokken 3 tot en met 6, die op dat ogenblik (volgens haar) nog niet definitief zijn (lees: dit was echter al wél zo voor de bouwblokken 5 en 6).

3.1.1.

Het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 23 december 2003, als principieel akkoord met de bouw van enkele appartementsblokken in een (in 4 fasen te ontwikkelen) parkachtig binnengebied en een bufferende bebouwing langs de spoorweg, was echter al vervallen toen op 12 december 2009 de aanvraag werd ingediend.

Het stedenbouwkundig attest vroeg voor de verdere uitwerking van het totaalproject (205 wooneenheden (waarvan 176 appartementen en 29 grondgebonden woningen) in een projectzone van 4ha34a) overigens ook uitdrukkelijk aandacht voor de 'concipiëring van de diverse appartementencomplexen vanuit de schaal van het binnengebied en de relatie met de omliggende bebouwing, gebaseerd op een voorstel met drie ontsluitingstrajecten waarvan er één vanaf de Luikersteenweg, hetgeen niet (meer) aan de orde was op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing.

3.1.2.

De vergunning voor de [REDACTED] en de wegenis langs de spoorweg is bovendien geweigerd op 9 juni 2005, met dezelfde beslissing als waarin (voor het overige) een vergunning verleend is voor de verkaveling voor de site Luikersteenweg met (een door de gemeenteraad op 22 februari 2005 goedgekeurd nieuw) wegtracé.

Ook al was het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 23 december 2003 toen nog niet vervallen, toch besliste het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED], als vergunningverlenende overheid (als antwoord op een bezwaar tijdens het openbaar onderzoek en hierin ook gevolgd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar), de stedenbouwkundige ontwikkeling van lot 26, los van dat stedenbouwkundig attest, uit de verkaveling te sluiten met als uitdrukkelijke vermelding dat *'De stedenbouwkundige ontwikkeling van dit lot onderworpen (zal) worden aan een eigen openbaar onderzoek' en ook dat [REDACTED] uit de verkaveling gesloten wordt gezien dit nog niet verder uitgewerkt is en gezien in het stedenbouwkundig attest een aantal opmerkingen werden geformuleerd die nog niet werden verwerkt in het voorgestelde plan'.*

De uitsluiting van [REDACTED] (en [REDACTED]) had dus niet alleen te maken met de nood aan een meer gedetailleerde uitwerking, zoals de verwerende partij met haar antwoordnota stelt: zelfs los daarvan, kon de verwerende partij niet (zonder meer) uit de verkaveling van 9 juni 2005 en het (op het ogenblik van de aanvraag reeds vervallen) stedenbouwkundig attest van 23 december 2003 afleiden dat de bevoegde overheid beslist had over de ordening van het (woonuitbreidings)gebied.

De verwerende partij vraagt zich, in tegenstelling tot hetgeen zij in de antwoordnota 'post factum' uiteenzet, in de bestreden beslissing zelfs niet af of de ordening voor de rest van het woonuitbreidingsgebied wel volstaat om te kunnen spreken van een beslissing over de ordening van het (woonuitbreidings)gebied.

3.1.3.

Dat voor hetzelfde deel van het woonuitbreidingsgebied, namelijk voor blok 7 (fase 4), nóg een vergunningsaanvraag voor de bouw van appartementen ingediend is, getuigt evenmin van enige ordening.

Niet alleen dateert de beslissing van de verwerende partij over die aanvraag van 7 juni 2012, of twee jaar na de datum van de hier bestreden beslissing, en is die beslissing het voorwerp van een vernietigingsberoep bij de Raad (met rolnummer 1112/0809/A/1/0724), maar ook en vooral is een stedenbouwkundige vergunning, in tegenstelling tot een verkaveling, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen 'ordeningsinstrument'.

De (inmiddels definitief geworden) stedenbouwkundige vergunningen van 20 december 2007 en 22 mei 2008 voor de appartementsgebouwen "blokken 3 en 4, fases 1" en "5 en 6, fase 2", waar de verwerende partij in de bestreden beslissing naar verwijst, impliceren dus evenmin een beslissing over de ordening van het (woonuitbreidings)gebied.

Uit artikel 5, §1.1 Inrichtingsbesluit en al hetgeen voorafgaat blijkt dat het woonuitbreidingsgebied nog steeds uitsluitend voor groepswooningbouw bestemd is.

3.2.

Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet of en waarom de aanvraag, volgens de verwerende partij, al dan niet 'groepswooningbouw' is.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing alleen dat 'de bouwpercelen uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw', maar dat is alleen maar een verwijzing naar een (deel van) het geldend bestemmingsvoorschrift, zonder er de aanvraag *in concreto* aan te toetsen.

4.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

Het derde middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.

De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 juli 2010, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van twee appartementsgebouwen met elk 18 appartementen en een gezamenlijke parkeergarage voor 36 auto's op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

2. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervalt termijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS,

Eddy STORMS