

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0008 van 6 september 2016
in de zaak 1314/0476/A/3/0469

In zake: de nv **BELGISCHE GRONDEN RESERVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

Tussenkomende partij: het college van burgemeester en schepenen van de **stad DENDERMONDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wannes THYSSEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 30 september 2013 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een terrein in 9 loten voor open, halfopen of gesloten bebouwing rond een openbaar domein met woonef karakter.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde (Oudegem), Oude Heirbaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers. 0808 N02, 0808 T02, 0808 Z, 0809 N, 0809 R, 0810.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram DE SMET die *loco* advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Leen LIPPEVELDE verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die *loco* advocaat Wannes THYSSEN verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

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.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad DENDERMONDE verzoekt met een aangetekende brief van 3 juli 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2014 de tussenkomen de partij 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

1.

Op 11 april 2011 neemt de tussenkomen de partij een principieel standpunt in stellende dat de betreffende gronden niet ontwikkelbaar zijn.

Op 17 juli 2012 dient de verzoekende partij een aanvraag voor een verkavelingsaanvraag in voor het verkavelen in 10 loten voor open, halfopen of gesloten bebouwing rond een openbaar domein met woonerf karakter. Het geheel vormt een inbreidingsproject binnen een bouwblok eveneens met open, halfopen en gesloten bebouwing. De verzoekende partij trekt de aanvraag naderhand in.

Op 4 maart 2013 wordt aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen in 9 kavels voor open, halfopen of gesloten bebouwing rond een openbaar domein met woonerf karakter.

2.

Op 29 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tussenkomen de partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen in 9 loten voor open, halfopen of gesloten bebouwing rond een openbaar domein met woonerf karakter”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde', 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juli 2013 tot en met 10 augustus 2013, worden tien bezwaarschriften ingediend.

De Brandweerzone Oost adviseert op 23 juli 2013 gunstig.

De stedelijke minaraad adviseert op 25 juli 2013 gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer, adviseert op 26 juli 2013 gunstig.

De dienst Groen en Natuur adviseert op 5 augustus 2013 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Water, adviseert op 4 september 2013 gunstig.

De dienst Wegen en Waterlopen adviseert op 25 september 2013 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 26 september 2013 ongunstig.

De tussenkomende partij weigert op 30 september 2013 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overwegende dat de aanvraag, volgens de voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde, gelegen is in een woongebied;

Overwegende dat voorliggende verkavelingsaanvraag principieel in overeenstemming is met deze bestemmingsbepalingen;

Overwegende dat de aanvraag aan de decretale beoordelingselementen werd getoetst;

Overwegend dat een omstandige motivatie voor deze conclusie terug te vinden is onder de subtitel 'toetsing aan de decretale beoordelingselementen';

Overwegende dat voorliggende aanvraag de watertoets heeft doorstaan;

Overwegend dat een omstandige motivatie voor deze conclusie terug te vinden is onder de subtitel 'watertoets';

Overwegende dat voorliggende aanvraag hiermee tegemoet komt aan de weigeringsmotieven uit de eerdere verkavelingsaanvraag (2012/34V);

Overwegende dat voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid inzake invulling van een sociale en bescheiden last;

Overwegende dat voor de gronden in voorliggende aanvraag - in navolging van art. 7.3.12 van het decreet Grond- en Pandenbeleid - geen sociale last dient te worden ingevuld;

Overwegende dat een omstandige motivatie inzake de vrijstelling van invulling van een sociale last terug te vinden is onder de subtitel 'normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod;

Overwegende dat elke aanvraag echter dient beoordeeld in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld, dat een loutere overeenstemming met bovenvermelde bestemmingsbepaling niet intrinsiek als vergunningsgrond kan worden gehanteerd;

Overwegende dat de verkaveling voldoet aan gangbare normen inzake bebouwingsdichtheid voor buitengebieden, dat een dichtheid van 18,8 woningen per hectare wordt gehanteerd wat voor de betreffende locatie - in de nabijheid van het station en aansluitend bij de kern van Oudegem - binnen de aanvaardbare normen valt;

Overwegende dat voor elke kavel een garage in de woning en een oprit voor de garage wordt voorzien zodat de gecreëerde parkeerdruk op privaat domein wordt opgevangen;

Overwegende dat ook op het openbaar domein de mogelijkheid wordt voorzien om te parkeren;

Overwegende dat het advies van de dienst Mobiliteit d.d. 21 februari 2013 (verleend in het kader van de eerder geweigerde aanvraag) inzake dit aspect van de aanvraag voorwaardelijk gunstig luidt en vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan worden bijgetreden;

Overwegende dat binnen de verkaveling voldoende publiek groen werd voorzien in de vorm van bermstroken waarin hoogstammige bomen worden voorzien;

Overwegende dat het woonklimaat binnen de verkaveling hierdoor als 'groen' gepercipieerd wordt, dat de woon- en leefkwaliteit hierdoor het gegarandeerd wordt;

Overwegende dat voorliggend ontwerp resulteert in een duidelijk leesbare verkaveling die als een volwaardige schakel kan fungeren in het omliggende stedenbouwkundig netwerk;

Overwegende dat de beoogde woningen wat volume betreft inpasbaar zijn in de plaatselijke ruimtelijke context;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn mits het opleggen van een aantal beperkt wijzigende en aanvullende voorwaarden;

Overwegende dat voorliggend plan grotendeels in overeenstemming is met de opmerkingen en adviezen uit eerdere voorontwerpbesprekingen;

Overwegende dat de adviesronde in hoofdzaak gunstig en voorwaardelijk gunstige adviezen heeft opgeleverd;

Overwegende echter dat het openbaar onderzoek een gegrond bezwaarschrift heeft opgeleverd en noopt tot het weigeren van voorliggende aanvraag;

Overwegende dat de motivatie voor deze conclusie luidt:

...

De Herziening van het GRS Dendermonde bepaalt:

'Er worden bijkomend 'open ruimte verbindingen' voorzien tussen de kernen van Appels-Schoonaarde en Oudegem-Mespelare, naast een 'open ruimte vinger' tussen Appels-Oudegem om het streven aan te geven dat een verdere verlinting van de bebouwing van de uitwaaijende woonlinten langsheen de gewestwegen tussen deze kernen vermeden wordt.

Om bijkomende bebouwing te vermijden in zones waar dit ecologisch of landschappelijk niet aangewezen is, of om dichtslibbing van de open ruimte te vermijden ten voordele van de professionele landbouw zullen een aantal bouwvrije (agrarische) gebieden vastgelegd worden.'

Voorliggende aanvraag omvat de invulling van een binnengebied gelegen binnen een gebied voor autonome ontwikkeling land- en tuinbouw en is bijgevolg in strijdigheid met de visie uit de herziening van het GRS. De percelen sluiten daarenboven aan bij een zone waar dens bebouwde woonlinten (Oude Heirbaan) te vermijden zijn. Als verdichting van

een woonlint niet wenselijk is kan deze visie ook worden doorgetrokken naar het achterliggende binnengebied.

Tot slot kan aangegeven worden dat de invulling van dit gebied morfologisch een uitbreiding van de kern in het buitengebied zou betekenen wat eveneens in strijd is met het GRS dat enkel verdichting in de kernen aanvaardbaar acht.

*Bijgevolg wordt het argument **gegrond** bevonden.*

(...)

Conclusie

De uitkomst van het openbaar onderzoek geeft aanleiding tot het weigeren van voorliggende aanvraag.

(...)

Overwegende het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 4 april 2011 reeds een principieel negatief standpunt inzake de ontwikkelbaarheid van het betreffende binnengebied heeft ingenomen;

Overwegende dat dit standpunt eveneens gebaseerd was op en strijdigheid met de bepalingen uit de Herziening van het GRS;

Overwegende dat voorliggende aanvraag vanuit een consequent en rechtlijnig beleid, in navolging van bovengenoemde principebeslissing dient te worden geweigerd;

Overwegende dat er, gelet op bovenvermelde beslissing van het college, bezwaren bestaan tegen de inwilliging van voorliggende aanvraag;

Overwegende dat om die reden beslist wordt om voorliggende aanvraag niet voor te leggen aan de gemeenteraad met het oog op het nemen van een beslissing in de zaak van de wegen;

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 8 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij en zij verzoekt de verwerende partij om in toepassing van artikel 4.2.17, §2 VCRO de gemeenteraad samen te roepen om een beslissing over de zaak van de wegen te nemen.

Op 22 januari 2014 stelt de gemeenteraad van de stad Dendermonde niet akkoord te gaan met de ontworpen rooilijn, het tracé en de wegopbouw van de infrastructuurwerken op de percelen gelegen aan de Oude Heirbaan te Dendermonde met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers. 808N2, 808T2, 808Z, 809N, 809R, 0810K. De Raad van State heeft met het arrest van 2 oktober 2015 (nr. 232.407) de beslissing van 22 januari 2014 vernietigd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2014 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 11 februari 2014 beslist de verwerende partij op 20 februari 2014 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.1 De watertoets

...

2.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het college van Burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde heeft in haar weigeringsbesluit gesteld, dat de resultaten van het openbaar onderzoek aanleiding geven tot het weigeren van voorliggende aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen heeft eveneens in de zitting van 4 april 2011 reeds een principiële negatief standpunt inzake de ontwikkelbaarheid van het betreffende binnengebied ingenomen, een standpunt dat eveneens gebaseerd was op de strijdigheid met de bepalingen uit de herziening van het GRS.

Voorliggende aanvraag werd, volgens het college van burgemeester en schepenen, vanuit een consequent en rechtlijnig beleid, in navolging van bovengenoemde principebeslissing geweigerd. Om de boven vermelde reden besliste het college om voorliggende aanvraag niet voor te leggen aan de gemeenteraad met het oog op het nemen van een beslissing in de zaak van de wegen.

Appellant verzocht de deputatie om de stad Dendermonde te verzoeken, de aanvraag alsnog voor te leggen aan de gemeenteraad, voor een beslissing over de nieuwe wegenis, als voorzien in de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad van de stad Dendermonde heeft in haar zitting van 24 januari 2014, met unanimité, de verkavelingsaanvraag met nieuwe wegenis ongunstig geadviseerd.

Rekening houdend met het door de gemeenteraad uitgebrachte ongunstig advies over de nieuwe wegenis bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een verkavelingsvergunning.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat de verkavelingsaanvraag voor vergunning vatbaar wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

2.4 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing in eerste administratieve aanleg van de tussenkomende partij exclusief en uitdrukkelijk

steunt op de vaststelling dat de gemeenteraad van de stad Dendermonde op 22 januari 2014 besliste om “*niet akkoord [te gaan] met de ontworpen rooilijn, het tracé en de wegopbouw van de infrastructuurwerken*”. Deze ‘*onoverkomelijke legaliteitsbelemmering*’ volstond naar het oordeel van de verwerende partij op zich om het administratief beroep te verwerpen en aldus de gevraagde verkavelingsvergunning te weigeren. Deze legaliteitsbelemmering maakte volgens de verwerende partij tevens dat geen opportuniteitsafwegingen erin konden resulteren dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kwam.

De beslissing van de gemeenteraad van de stad Dendermonde van 22 januari 2014 om “*niet akkoord [te gaan] met de ontworpen rooilijn, het tracé en de wegopbouw van de infrastructuurwerken*” werd evenwel vernietigd door de Raad van State met een arrest van 2 oktober 2015 (nr. 232.407) zodat deze beslissing retroactief uit de rechtsorde is verdwenen en moet worden geacht nooit te hebben bestaan.

Er kan dan ook geen enkele betwisting bestaan omtrent het gegeven dat het verdwijnen uit de rechtsorde van het enige motief op grond waarvan het administratief hoger beroep van de verzoekende partij wordt verworpen, de regelmatigheid van de bestreden beslissing zelf aantast en dat de bestreden beslissing om die reden zonder meer dient vernietigd te worden zodat het administratief beroep van de verzoekende partij opnieuw kan beoordeeld worden.

Of de verwerende partij hierbij toepassing dient te maken van artikel 4.2.17, §2 VCRO, zoals gevraagd door de verzoekende partij naar aanleiding van haar administratief beroep, behoort tot de beoordelingsvrijheid van de verwerende partij en is derhalve een vraag die zij bij het behandelen van het beroep dient te beantwoorden.

VII. Kosten

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota vraagt om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij op dit punt niet kan worden bijgetreden.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Het gegeven dat de bestreden beslissing wordt vernietigd om redenen die strikt genomen vreemd zijn aan de verwerende partij doet aan voorgaande overwegingen geen afbreuk en verhindert evenmin dat het Vlaamse Gewest niet kan worden aangeduid als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld in de zin van artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO. Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad DENDERMONDE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 februari 2014, waarbij aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een terrein in 9 loten voor open, halfopen of gesloten bebouwing rond een openbaar domein met woonef karakter op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde (Oudegem), Oude Heirbaan, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers. 0808 N02, 0808 T02, 0808 Z, 0809 N, 0809 R, 0810.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 6 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 6 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER