

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0089 van 13 maart 2012
in de zaak 2010/0752/A/2/0678

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaat Louis LEYSEN

kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 17
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

de heer [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 11 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 1 maart 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een weekendverblijf met berging.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 december 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Louis LEYSEN die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat uit naar de openbare terechtzitting van 17 januari 2012 teneinde de meest gerede partij toe te laten de op het perceel van toepassing zijnde verkavelingsvergunning en het bijhorende verkavelingsplan voor te leggen.

Op de openbare terechtzitting van 17 januari 2012 is de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, gehoord.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 29 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een weekendverblijf met berging”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in een zone voor verblijfsrecreatie.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is wel gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 10 april 1984.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 28 januari 2010 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 23 februari 2010 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene weigert op 1 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“...
“

Overwegende echter dat de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en het college van burgemeester en schepenen in zitting van 26 november 2009 de toekomstvisie voor de weekendverblijven op het grondgebied van onze gemeente hebben goedgekeurd;

Overwegende dat deze visie al een directe uitwerking heeft bij de handhaving en ingevolge artikel 4.3, §2, 2°, hfst. III (beoordelingsgronden), afdeling 1 (algemene bepalingen), van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening eveneens gebruikt kan worden in het kader van de vergunningverlening;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen het boscomplex [REDACTED] en binnen cluster B6 van de toekomstvisie; dat deze cluster deel uitmaakt van het stroperscomplex en aansluit bij een habitatrichtlijngebied en VEN-gebied;

Overwegende dat de cluster zal worden herbestemd naar een openruimte bestemming (bosgebied) en een verder inname van onbebouwde percelen niet kan; het boskarakter dient maximaal te worden bewaard;

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 7 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 8 juni 2010, beslist de verwerende partij op 1 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

...

Volgend aandachtspunt is niet opgenomen in de verkavelingsvergunning: de functionele inpasbaarheid, met inachtnaam van de doelstellingen van art. 1.1.4. Dit aandachtspunt is nochtans wezenlijk voor de beoordeling van deze aanvraag, aangezien dient afgewogen te worden in hoeverre het opportuun is deze omgeving verder te laten ontwikkelen volgens de gewestplanvoorziening dan wel andere keuzes dienen gemaakt te worden, en waarom dat op de voorgestelde manier kan of moet gebeuren.

...

De deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen en het college van burgemeester en schepenen hebben in zitting van 26 november 2009 de toekomstvisie voor de weekendverblijven op het grondgebied van de gemeente Stekene goedgekeurd en op verschillende wijzen ruim bekend gemaakt; dat binnen deze toekomstvisie ervan uitgegaan wordt dat alle zones voor verblijfsrecreatie dienen te worden geherdefinieerd teneinde een steeds sterker wordende evolutie naar feitelijk permanent wonen te voorkomen; dat deze evolutie thans veel sterker aanwezig is dan op het ogenblik van de goedkeuring van de verkaveling; dat deze evolutie dringend een halt dient toegeroepen te worden; dat in deze toekomstvisie 4 typebestemmingen aangegeven worden, met name, wonen, recreatief verblijf, de open ruimte (bos of natuur) en specifieke zones voor camping of bungalowpark.

Volgens deze visie is het goed gelegen binnen het Boscomplex [REDACTED] en binnen cluster B6 van de toekomstvisie; deze cluster is ingesloten door groengebied en vindt in het oosten aansluiting met een cluster op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas. De cluster B6 zal worden herbestemd naar een openruimtebestemming (bosgebied) waarbij het boskarakter maximaal dient behouden te blijven en er geen mogelijkheden voor nieuwe inplantingen zijn voorzien; deze visie stelt verder dat vergunde verblijven enkel in stand kunnen worden gehouden, uitbreiden, verbouw of herbouw kan volgens deze toekomstvisie niet worden toegestaan.

Deze goedgekeurde visie is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van deze specifieke zones, waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Er is een consensus bereikt over de verdere invulling van dergelijke gebieden, met als doel te komen tot een betere ruimtelijke kwaliteit.

*Uit dit alles dient besloten dat de goede ruimtelijke ordening niet gebaat is met de voorgestelde werken, wel integendeel.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 12 juli 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 11 augustus 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang, aangezien zij de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning is.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Voorafgaandelijk

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij houdt onder meer in haar tweede, derde en vierde middel voor dat haar aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming (zone voor verblijfsrecreatie) en met de verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn op haar perceel. Haar perceel betreft het lot ■■■ van de verkaveling ■■■ zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene.

De verzoekende partij houdt voor dat zij een rechtmatige verwachting heeft dat zij in deze goedgekeurde verkaveling een weekendverblijf met berging zal kunnen oprichten. Zij stelt dat een toekomstvisie die erop gericht is permanente bewoning tegen te gaan in een zone voor verblijfsrecreatie eerder een maatregel van handhaving is en niet kan gebruikt worden om bestaande verkavelingsvoorschriften buiten spel te zetten. Zij stelt ten slotte dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen niet kunnen aangewend worden om ingrijpende wijzigingen aan te brengen in rechtmatige verwachtingen van burgers wanneer de verkavelingsvoorschriften het oprichten van weekendverblijven toelaten. Volgens de verzoekende partij toont de verwerende

partij niet aan dat de beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot de functionele inpasbaarheid kan in rekening gebracht worden, voor zover noodzakelijk of relevant.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat deze oorspronkelijke verkaveling niet meer overeenstemt met de op vandaag geldende beleidslijnen omtrent weekendverblijven te Stekene. Zij stelt dat een halt moet toegeroepen worden aan het frequent permanent verblijven in de weekendverblijven en beroept zich tevens op de belangrijke natuurwaarden die gevrijwaard moeten worden. Dergelijke toekomstvisie kan volgens de verwerende partij opgesteld worden overeenkomstig artikel 5.4.2 VCRO. Aangezien de verkavelingsvoorschriften waarop de verzoekende partij zich voor haar aanvraag steunt, dateren van vóór deze verplichting ex artikel 5.4.2 VCRO en van vóór de uitgewerkte toekomstvisie, is de verkavelingsvergunning volgens de verwerende partij hieraan ondergeschikt en kan zij een vergunningsaanvraag voor een weekendverblijf met berging weigeren op grond van artikel 1.1.4 VCRO juncto artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO op basis van een beleidsdocument, dat een op onderzoek gefundeerde gewenste toekomstige ordening van een gebied duidt.

Beoordeling door de Raad

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO volgt dat een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van een weekendverblijf met berging slechts kan worden geweigerd wanneer

- a) het aangevraagde strijdig is met de verkavelingsvoorschriften,
- b) of indien het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven voor zover ze de aandachtspunten behandelen en regelen vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

Slechts voor zover de verkavelingsvoorschriften bepaalde aandachtspunten niet regelen, kunnen bij de aandachtspunten ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening gebracht worden.

Ter openbare terechtzitting van 6 december 2011 heeft de kamervoorzitter verzocht om de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan voor te leggen.

De verzoekende partij heeft een uittreksel uit het verkavelingsplan neergelegd, waarop het perceel van de verzoekende partij werd aangeduid. Zij heeft tevens de verkavelingsvergunning van 10 april 1984 meegedeeld, doch zonder mededeling van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften. Bij het door de verzoekende partij meegedeelde stuk is enkel een voorschrift terug te vinden in verband met artikel 5 (oppervlakte van het gebouw) en aanvullingen op dit artikel (garages en parkeerplaatsen). Ook de neergelegde wijziging van de verkaveling op 2 oktober 1984 bevat geen verkavelingsvoorschriften, doch enkel een kantschrift naar een telefonisch onderhoud van 23 juli 1990 met betrekking tot de interpretatie van de voorschriften inzake de berging.

Om te beoordelen of het door de verzoekende partij aangevraagde weekendverblijf in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en of deze verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, is het noodzakelijk dat de Raad in het bezit wordt gesteld van alle nog van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften, en dus ook deze van de oorspronkelijke verkaveling.

Gezien de verzoekende partij terzake de meest gerede partij is, zal zij het initiatief moeten nemen om de betreffende voorschriften aan de Raad te bezorgen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt de verzoekende partij om binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van huidig tussenarrest, alle van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften, en in het bijzonder de verkavelingsvoorschriften van de verkavelingsvergunning van 10 april 1984, in integrale versie aan de Raad over te maken.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS