

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0170 van 30 april 2012
in de zaak 1112/0035/A/1/0114

In zake: de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■
verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**
verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 30 juni 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen verworpen.

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

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 april 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij is gehoord.

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

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 1 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een weekendverblijf”*.

Het perceel is op 30 juni 2011, wanneer de bestreden beslissing genomen werd, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in verblijfsrecreatiegebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling VA 709 van 19 februari 1990 (033/324).

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘clusters weekendverblijven C1, C2 en C3’, dat de provincieraad van Antwerpen op 16 december 2010 voorlopig en op 22 september 2011 definitief vastgesteld heeft en dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 2012 (B.S. 7 februari 2012). Volgens dit ruimtelijk uitvoeringsplan ligt het perceel in een zone voor bos en ontwikkeling van natuurlijk landschap en dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft uitdrukkelijk alle verkavelingen op die gelegen zijn binnen de plangrenzen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 16 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen neemt binnen de vervaltermijn, voorgeschreven door artikel 4.7.18, §1 VCRO, geen beslissing over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, zodat de aanvraag geacht wordt afgewezen te zijn.

Met een aangetekend schrijven van 6 april 2011 deelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen deze stilzwijgende weigering mee aan de verzoekende partij.

Tegen deze stilzwijgende weigering tekent de verzoekende partij op 5 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen geeft op 6 juni 2011 ongunstig advies.

In zijn verslag van 23 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 28 juni 2011 beslist de verwerende partij op 30 juni 2011 het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De deputatie overweegt daarbij:

“ ...

9. Beoordeling:

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

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen teneinde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendsverblijfparken.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is gelegen in verblijfsrecreatiegebied. Het oprichten van een weekendverblijf (tijdelijk verblijf) is dan ook principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Volgens het voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan 'Clusters weekendverblijven C1, C2 en C3 te Essen' dd. 16/12/2010 situeert de aanvraag zich in groengebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.

De aanvraag is gelegen binnen een voorlopig vastgesteld PRUP 'Clusters weekendverblijven C1, C2, C3 te Essen' dd. 16/12/2010. Art. 4.3.2. VCRO stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg.

Het perceel valt binnen een zone die in het PRUP wordt vastgelegd als groengebied.

Deze zone wenst men te vrijwaren van bebouwing. Gelet op de ligging in de onmiddellijke omgeving van landbouwpercelen wordt er een onbebouwbaar strip voorzien om te kunnen inspelen op de potentie dassentrek te stimuleren. Het is in deze geplande onbebouwbaar strip dat de aanvraag zich situeert. De aanvraag is dan ook met het voorlopig vastgestelde PRUP onverenigbaar. Er dient bijkomend te worden opgemerkt dat het PRUP de bestaande verkavelingen van rechtswege opheft.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 249 bestemd voor het bouwen van een weekendverblijf. De aanvraag is strijdig met de verkavelingsvoorschriften.

De verkavelingsvoorschriften vermelden onder artikel 1.02, 4°, b) bouwhoogte het volgende: "Bovenverdiepingen zijn niet aanvaardbaar". Het plan geeft echter een vaste trap weer naar de zolderverdieping. Op het gelijkvloers is geen slaapruiimte voorzien. Uit de aanwezige ruimteindeling kan men vermoeden dat de zolderruimte wel degelijk als

een leefruimte zal worden gebruikt meer bepaald als slaapkamer. Dit is strijdig met de verkavelingsvoorschriften.

Het agentschap voor Natuur en Bos heeft voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht over het dossier.

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

Het perceel is onbebouwd en is gelegen aan de rand van het verblijfsrecreatiegebied te Essen. Het perceel maakt deel uit van een goedgekeurde verkaveling voor weekendverblijven. Echter de strook waarbinnen het perceel ligt is nog volledig onbebouwd. Zowel links als rechts zijn de aanpalende gronden onbebouwd. De zone vormt de overgang naar de achterliggende landbouwpercelen. Het is net om het feit dat sinds 1990 deze strook nog steeds niet ontwikkeld is en dat er nood is aan het verzekeren van de nodige faunaverbindingen dat men deze strook heeft geselecteerd als groengebied. Immers de gewestplanbestemming van verblijfsrecreatie was bedoeld als een zone die steeds een tijdelijke bewoning zou kennen en bijgevolg weinig impact zou hebben op de fauna en flora. Echter de gebieden zijn door heen de tijd door de burgers ingevuld als gebieden waar permanent wordt gewoond. De impact op de fauna en flora is des te groter. Om een oplossing te bieden op de problematiek van het permanent wonen in weekendzone wordt dit PRUP opgemaakt. Om een overgangszone te creëren tussen het in de toekomst omgezet gebied voor compact wonen en het naastliggende landschappelijk waardevolle agrarisch gebied wordt er gebruik gemaakt van de nu nog aanwezige onbebouwd strip. Binnen de zones die zouden worden omgezet naar specifiek woongebied en te meer in de Cluster C3 waar het perceel zich bevindt bevinden zich nog voldoende onbebouwde percelen om een compacte woning op te richten. Immers de cluster 3 is slechts voor 65% bebouwd. Gelet dat de strook nog in zijn geheel onbebouwd is en men in de toekomst deze situatie wil bestendigen kan het voorliggend dossier niet worden aanvaard.

...

Algemene conclusie

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing per aangetekende brief van 3 augustus 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 2 september 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, zodat zij overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij betwist vooreerst dat haar aanvraag strijdig is met de verkavelingsvoorschriften:

“De verkavelingsvoorschriften onder artikel 1.02,4, b) vermelden volgens zeggen: “Bovenverdiepingen zijn niet aanvaardbaar”.*

Wanneer wij de definitie van bovenverdieping beschouwen zien wij dat daarmee “een woonlaag wordt bedoeld die niet aan de straat ligt maar hoger”.

Een woonlaag dus, en zoals onze bouwtekening laat zien is er aan de zolderverdieping geen invulling gegeven welke bewoning als zodanig mogelijk maakt.

Echter als zolderverdieping moet deze ook wel bereikbaar zijn. Omwille van vele technische voorzieningen bijvoorbeeld die zich daar bevinden en ook om op veilige en gemakkelijke wijze over spullen, welke nodig zijn voor dag- of weekendverblijf, te kunnen beschikken. Een vaste trap is dan de beste keuze en de bouwvoorschriften geven overigens ook geen voorschriften met betrekking tot trappen aan.

Een zolderverdieping kan dan ook zeker niet beschouwd worden als een bovenverdieping.

Het is een dakverdieping, een zolderetage een deel van het gebouw. Iets dat logischerwijze ontstaat wanneer in de bouwvoorschriften een verplichte dakhelling wordt opgenomen. Het is het vermoeden van de Provincie dat maakt dat de zolderverdieping wel degelijk als leefruimte gebruikt zou gaan worden. Een vermoeden op niets gebaseerd.

Om die reden vinden wij dan ook dat die mening, dat de aanvraag dus strijdig zou zijn met de verkavelingsvoorschriften, niet gegrond. ”

De verzoekende partij voert verder aan dat zij het perceel gekocht heeft als bouwgrond, nadat het gemeentebestuur van Essen met een schrijven van 28 mei 2010 uitdrukkelijk aan de instrumenterende notaris ‘verblijfsrecreatie’ bevestigt als bestemming van het perceel, dat zo voor bebouwing in aanmerking komt.

De verzoekende partij stelt dat zij het perceel nooit gekocht zou hebben wanneer zij op de hoogte was geweest van de onbebouwbaarheid ervan.

Volgens de verzoekende partij getuigt het van onbehoorlijk bestuur dat het gemeentebestuur haar niet geïnformeerd heeft over de toekomstplannen om het perceel te herbestemmen tot natuurgebied.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij richt haar grieven grotendeels tegen het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Essen, dat op het ogenblik van de aankoop van het perceel aan de verzoekende partij bevestigd zou hebben dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, bouwgrond is.

De Raad kan met deze kritiek evenwel geen rekening houden.

Overeenkomstig artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen, die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

Het beroep heeft derhalve alleen betrekking op de bestreden beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2011.

2.

De provincieraad van Antwerpen heeft het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C1, C2 en C3' op 16 december 2010 voorlopig en op 22 september 2011 definitief vastgesteld, waarna het werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 2012 (B.S. 7 februari 2012).

Dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan herbestemt het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, tot zone voor bos en ontwikkeling van natuurlijk landschap.

De stedenbouwkundige voorschriften voor deze bestemming luiden onder meer als volgt:

" ...

Art. 2 Zone voor bos en de ontwikkeling van natuurlijk landschap

2.1.Categorie van gebiedsaanduiding

Bos

2.2. Bestemming

De gronden zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden en het natuurlijk landschap.

2.3. Inrichting

De percelen of delen van percelen binnen de zone dienen ingericht te worden als natuurlijk bebost landschap. Hierbij worden enkel streekeigen, inheemse en standplaatsgeschikte beplanting gebruikt.

Binnen de zone dient de bestaande opgaande beplanting maximaal behouden te worden.

Bij het ontbreken van beplanting kan zowel een natuurlijk beheer dan wel een beplanting met standplaatsgeschikte streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken, worden gerealiseerd.

Constructies

Zijn toegelaten binnen de zone:

- *Alle werken, handelingen en maatregelen in functie van de instandhouding, het herstel, het beheer en de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en de waterbeheersing;*
 - *Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur en waterdoorlatende verharding gericht op het toegankelijk maken van het terrein in functie van het beheer en zacht recreatief medegebruik.*
- ...*

De verzoekende partij betwist niet dat de bouw van een weekendverblijf niet verenigbaar is met de bestemming van het perceel volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'clusters weekendverblijven C1, C2 en C3'.

Artikel 4.3.2. VCRO bepaalt dat "een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld".

De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing als volgt:

"Volgens het voorlopig vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan 'Clusters weekendverblijven C1, C2 en C3 te Essen' dd. 16/12/2010 situeert de aanvraag zich in groengebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.

De aanvraag is gelegen binnen een voorlopig vastgesteld PRUP 'Clusters weekendverblijven C1, C2, C3 te Essen' dd. 16/12/2010. Art. 4.3.2. VCRO stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg.

Het perceel valt binnen een zone die in het PRUP wordt vastgelegd als groengebied.

Deze zone wenst men te vrijwaren van bebouwing. Gelet op de ligging in de onmiddellijke omgeving van landbouwpercelen wordt er een onbebouwde strip voorzien om te kunnen inspelen op de potentie dassentrek te stimuleren. Het is in deze geplande

onbebouwbare strip dat de aanvraag zich situeert. De aanvraag is dan ook met het voorlopig vastgestelde PRUP onverenigbaar.

...”

Deze motivering volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De bestreden beslissing verwijst tevens naar de strijdigheid van de vergunningsaanvraag met de verkavelingsvoorschriften en de niet-verenigbaarheid van het weekendverblijf met de goede ruimtelijke ordening.

Voor zover de verzoekende partij in haar verzoekschrift aanvoert dat haar vergunningsaanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, kan de Raad alleen maar vaststellen dat deze kritiek niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, omdat ze betrekking heeft op een overtollig motief van de bestreden beslissing.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Eddie CLYBOUW

Eddy STORMS