

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0215 van 25 maart 2014
in de zaak 1011/0099/SA/3/0078

In zake:

1. het **college van burgemeester en schepenen** van de **stad ANTWERPEN**
2. de **stad ANTWERPEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw ██████████

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer ██████████
2. de bvba ██████████ (in vereffening)

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ciska SERVAIS
kantoor houdende te 2600 Berchem, Roderveldlaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 september 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 29 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 17 juli 2009 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomen partij een vergunning verleend voor het verkavelen van een perceel in negen loten voor open bebouwing.

Het betreft percelen gelegen te ██████████ en met als kadastrale omschrijving ██████████.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 18 april 2012 met nummer S/2012/0076 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 partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BULKMANS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw ██████ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Caroline DE MULDER die loco advocaat Ciska SERVAIS verschijnt voor de tussenkommende partijen, 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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer ██████ en de bvba ██████ vragen met een op 21 januari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 26 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen aangemerkt kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing en vernietiging.

Met dezelfde beschikking werd vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst slechts als ontvankelijk kon aangemerkt worden indien de bvba ██████ een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde zou voegen. De heer ██████ werd verzocht nadere toelichting te verschaffen over het rechtens vereiste belang waarover hij meent te beschikken.

Met een ter post aangetekende brief van 8 februari 2011 verzoeken de heer ██████ en de bvba ██████ nogmaals om te mogen tussenkomen in de hangende procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Gelet op de voorlopige toelating die door de beschikking van 26 januari 2011 werd verleend, heeft de voorzitter van de derde kamer, bij de beschikking van 21 februari 2011, het tweede verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaard.

2.

Na onderzoek van de stukken die door de tussenkomende partijen op de schorsingszitting van 2 maart 2011 werden neergelegd, heeft de Raad in het arrest van 18 april 2012 met nummer S/2012/0078 het verzoek tot tussenkomst onvankelijk verklaard en ingewilligd.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

IV. FEITEN

1.

Op 1 juni 1988 dient de tweede tussenkomende partij voor een eerste maal een aanvraag in voor het verkavelen van de percelen in 9 loten. Deze aanvraag kent een uitgebreide historiek:

De eerste verzoekende partij stelt op 5 februari 1990 twee voorwaarden aan het toekennen van de verkavelingsvergunning, met name 1) de aanleg van wegenis en de gratis overdracht van grond en 2) gratis afstand van 6.828 m² grond als recreatiezone.

Op 5 oktober 1993 stelt de gemeenteraad van de tweede verzoekende partij het wegentracé vast, waarna op 14 oktober 1993 een verkavelingsovereenkomst wordt goedgekeurd door de eerste verzoekende partij. Nadien ligt het dossier enkele jaren stil.

Om de overeenkomst in 2006 te actualiseren, wordt aan een studiebureau gevraagd om een aangepast bestek, dat betrekking heeft op de volledige aanleg van de wegen, op te maken. Dit wordt in de gemeenteraad van 25 juni 2007 goedgekeurd. Op 7 december 2007 wordt uiteindelijk de verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tweede tussenkomende partij verleend.

De vergunning wordt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 12 maart 2008 echter geschorst, waarna de bevoegde minister de verleende verkavelingsvergunning met het besluit van 8 april 2008 vernietigt onder meer omdat de grens tussen de woonzone met landelijk karakter en het recreatiegebied niet correct was ingeplant en er een verschil was tussen het goedgekeurde wegtracé en de bedieningsweg zoals aangegeven op het goedgekeurde verkavelingsplan.

2.

Op 5 december 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij, als gevolmachtigde van de tweede tussenkomende partij, bij de eerste verzoekende partij een tweede aanvraag in voor een vergunning voor "*verkavelen van een perceel in negen loten voor open bebouwing*".

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan 'Antwerpen' deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in een gebied voor dagrecreatie.

De percelen zijn niet gelegen binnen 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 15 maart 2009 tot en met 14 april 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift handelt over de invloed van de verkavelingsaanvraag op de bebouwbaarheid van het naastliggende perceel.

De Belgische Krijgsmacht, dienst pijpleidingen, verleent op 12 maart 2009 een gunstig advies.

De stedelijke brandweer verleent op 18 maart 2009 een gunstig advies onder de voorwaarde dat de bijzondere brandvoorzorgsmaatregelen uit het advies worden gerespecteerd.

Ri-Ant adviseert de aanvraag op 26 maart 2009 ongunstig met de volgende motivering:

“ ...

Deze aanvraag wordt ongunstig geëvalueerd.

1. *Om de opwaartse aansluiting aan de [REDACTED] (semi gescheiden stelsel- mogelijk te maken, moet de DWA-leiding een diameter 300 mm hebben en moet het begin BOK (thv D3) lager zijn dan 3.2 m TAW. Deze leiding moet aan 5% gelegd worden.*
2. *Het pompstation moet voorzien worden van alarmbewaking en de beheerder van de langsracht moet toestemming geven voor de aansluiting van de overstortleiding.*
3. *De RWA-leiding moet -zo mogelijk- aangesloten worden ten noorden van de hoogte in de bedding van de gracht langs de [REDACTED].*
4. *Ook moet bij de herprofilering van de gracht het water zo veel mogelijk richting Laarsebeek gestuurd worden. Graag ook meer informatie over de herprofilering.*

...”

De provinciale dienst Waterbeleid brengt op 5 mei 2009 een gunstig advies uit, mits rekening wordt gehouden met de in het advies opgelegde voorwaarden.

Op 8 mei 2009 verleent de dienst Stadsontwikkeling/Openbaar domein een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Agentschap R-O Vlaanderen, entiteit Onroerend Erfgoed brengt op 19 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit met de volgende motivering:

“ ...

Wij vragen bijgevolg om onderstaande voorwaarden in de verkavelingsvergunning op te nemen:

Voorwaarden:

1. *Het ganse te verkavelen terrein dient door een archeologische prospectie geëvalueerd te worden.*
 - *Op het terrein proefsleuven dienen worden gegraven over ene oppervlakte en tot op de diepte bepaald door de archeoloog;*
 - *De proefsleuven dienen pragmatisch te worden gegraven over een oppervlakte en tot op de diepte bepaald door de archeoloog;*
2. *De archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd door een archeoloog conform art. 12 van het Besluit van de Vlaamse regering van 20 april 1994 tot uitvoering van het Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van archeologisch patrimonium en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt.*
3. *De archeoloog stelt na het afronden van de archeologische prospectie met ingreep in de bodem een rapport op. Dit rapport moet binnen de 14 dagen na het afronden van*

het onderzoek aan de voor archeologie bevoegde administratie worden toegezonden die zal beslissen of de gronden kunnen worden vrijgegeven.

- 4. Indien geen archeologische monumenten aangetroffen worden, kunnen de gronden door het Agentschap R-O Vlaanderen Onroerend Erfgoed meteen worden vrijgegeven.*
- 5. Indien daarentegen wel archeologische monumenten aangetroffen worden, kunnen de gronden door het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, Lange Kievitstraat 111-113 bus 53,2018 Antwerpen) en de archeologische dienst van de stad Antwerpen moet betrokken worden bij de werkplanning en uitgenodigd worden voor de coördinatie- en werfvergaderingen om de archeologische opvolging in te passen in de werken.*

Tot slot merken wij volledigheidshalve op dat het uitvoeren van archeologische prospectie met ingreep in de bodem niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van zijn bouwproject van start is gegaan binnen de twee jaar na de afgifte ervan.

...

VESPA verleent op 27 mei 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“... ”

Lot 9A: grond aangeduid als “ontsluiting van het achterliggend perceel” dient uit de totaaloppervlakte van het perceel geschrapt te worden. De grond dient aan de stad overgedragen te worden als volle eigendom en vrij van alle rechten. Een aanpassing van de perceelgrens dient te gebeuren.

De toegang naar de nieuwe wegenis (ingang van [REDACTED] naar private grond) dient nog verworven te worden aan de stad. Dit om na aanleg van het geheel kosteloos over te dragen aan de stad. Idem voor wat betreft het deel van de keerlus (pijpekop).

Verder overleg met de dienst wegen dient nog te gebeuren (weg aanpassingen zijn in uitvoering). De te verkopen gronden grenzen NIET aan een uitgeruste weg.

... ”

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 14 juli 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“... ”

Hoewel het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Antwerpen, definitief goedgekeurd door de bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen in zitting van 21 december 2006 op zich geen weigeringsgrond kan inhouden, wordt opgemerkt dat de percelen deel uit maken van het Noorderpark dat de ontwikkeling moet garanderen van de verbindende parkstructuur in het noordelijk deel van de stad. Hierbij moet het bebouwde perifeer landschap van Brasschaat en Schoten verbonden worden met de Schelde en het centrum. De verbinding moet gerealiseerd worden via de groene singel en spoor Noord en loopt langs het Havengebied. De ontwikkeling heeft betrekking op de ecologische waarden van de gebieden langsheen de beekvalleien en het voorzien van voldoende recreatieve mogelijkheden voor de woongebieden van de Luchtbal, Merksem en Ekeren. Vanuit de beleidsvisie van de stad Antwerpen en de ontwikkeling rond de zone van het Fort van Merksem is het niet evident deze verkavelingen in te passen in het ruimere kader.

... ”

Het woongebied met landelijk karakter is in deze omgeving een achterhaald begrip. Onder “woongebied met een landelijk karakter” worden onder meer de landelijke dorpen

de landelijke gehuchten en de bestaande lintbebouwing verstaan. Deze laatste categorie worden ook wel "afwerkingsgebieden" genoemd. Tussen de dichtbebouwde kern van het district Merksem en de autosnelweg bevindt er zich geen residentiële bebouwing. Het beoogde perifeer woonlint waarbij openbebouwingen kunnen worden opgericht binnen deze zone is door de aanleg van de autosnelweg uit zijn oorspronkelijke context gerukt. Een stimulering van een lintbebouwing als eerste aanzet tot het ontwikkelen van dit lint is planologisch niet verantwoord. De verkavelingsaanvraag doet bijgevolg afbreuk aan de bestaande ruimtelijke context die in hoofdzaak gevormd wordt door de voorliggende zone voor agrarisch gebied en de achterliggende zone voor dagrecreatie. Beide zones vormen samen met het woongebied met landelijk karakter een groot open ruimtefragment dat structurerend werkt voor het hele gebied;

Bij lot 9A wordt een stuk grond aangeduid als ontsluiting van het achterliggende perceel. Deze grond maakt deel uit van dit lot. Een aanpassing van de perceelsgrens dringt zich hier op waardoor het lot 9A kleiner wordt in oppervlakte. Deze toegangsweg met breedte van 4 meter dient overgedragen te worden aan de stad als volle eigendom en dient vrij te zijn van alle rechten.

De bebouwing kan slechts worden toegestaan in functie van de voorliggende weg. Er is een duidelijk verschil tussen de bedieningsweg zoals aangegeven op het verkavelingsplan en het wegenisplan zoals werd aangenomen door de gemeenteraad op 25 juni 2007. Op dit laatste plan staan twee T-vormige stukken waarbij het ene stuk dient om aan te sluiten op de voorliggende wegenis en het andere dient als keerlus. Uit een opmetingsplan blijkt dat deze twee T-vormige stukken geconstrueerd worden op stadseigendom waardoor de voorliggende verkavelingsaanvraag momenteel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. werd bovendien geen akkoord bijgevoegd waaruit zou blijken dat deze gronden eigendom zijn van de verkavelaar of dat deze gronden die zijn perceel scheidt van de openbare wegenis wil verwerven. Bovendien valt uit het plan niet op te maken hoe de loten 7A, 8A en 9A ontsloten zullen worden.

Conclusie

De verkaveling is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gebied maar kan uit oogpunt ruimtelijke ordening niet aanvaard worden vermits zij niet aan een voldoende uitgeruste weg gelegen is. Bovendien geeft de verkavelingsvergunning een eerste aanzet tot het realiseren van een lintbebouwing in dit gebied, wat hier niet wenselijk wordt geacht en indruist tegen de aanbevelingen van de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 waarin gesteld dat lintbebouwing in dergelijk gebied planologisch niet verantwoord is.

...

De eerste verzoekende partij weigert op 17 juli 2009 de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen, en overweegt hierbij het volgende:

"...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 1 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivering.

Het college van burgemeester sluit zich integraal aan bij deel 2 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening tot zijn eigen motivering.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent de ingediende bezwaarschriften het volgende standpunt in: het bezwaar is ongegrond en is verworpen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 17 JULI 2009 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...

Tegen deze beslissing tekent de tweede tussenkomende partij op 31 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt plaats op 10 november 2009.

In zijn verslag van ongekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen met de volgende motivering:

“ ...

10. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

...

De verkaveling van een perceel voor 9 loten met vrijstaande bebouwing werd door stad Antwerpen geweigerd met als hoofdreden dat deze vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet voor vergunning in aanmerking kan komen, omdat de verkaveling niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Omtrent de aanleg van de wegenis bestaat enige onduidelijkheid.

De landmeter van de verkavelingsaanvraag heeft met het aanvraagdossier hieromtrent enige klaarheid willen scheppen naar de stad toe. Hij schrijft in zijn nota (samengevat):” Op het nieuwe verkavelingsplan werd in blauwe kleur aangeduid welke wegbedding, gelegen op privatieve grond van ██████, noodzakelijk is om de nieuwe weginfrastructuur aan te leggen. Deze wegbedding werd in het kader van de vorige verkavelingsaanvraag goedgekeurd door de gemeenteraad en werd in dit ontwerp niet gewijzigd. Om de aansluiting op de bestaande wegverharding mogelijk te maken dient gebruik gemaakt te worden van het reeds bestaande openbaar domein of de ebstaande wegverharding. Deze delen maken dan ook geen deel uit van het goed te keuren tracé voor de nieuwe weg en kunnen ook niet overgedragen worden aan stad Antwerpen aangezien deze reeds in eigendom zijn van de Stad. De toelating van Stad Antwerpen is noodzakelijk om werken op hun openbaar domein uit te voeren.

➔ *Hier wordt onverwijld gesproken van openbaar domein, doch het is echter niet zeker of de eigendommen van stad Antwerpen in se openbaar domein zijn.*

Stad Antwerpen argumenteert in haar weigeringsbeslissing hiertegen dat de bebouwing slechts kan worden toegestaan in functie van de voorliggende weg. Er is een duidelijk verschil tussen de bedieningsweg, zoals aangegeven op het verkavelingsplan en het wegenisplan zoals werd aangenomen door de gemeenteraad op 25 juni 2007. Op dit laatste plan staan twee T-vormige stukken waarbij het ene stuk dient om aan te sluiten op de voorliggende wegenis en het andere dient als keerlus. Uit een opmetingsplan blijkt dat de voorliggende verkavelingsaanvraag momenteel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. er werd bovendien geen akkoord bijgevoegd waaruit zou blijken dat deze gronden eigendom zijn van de verkavelaar of dat deze gronden die zijn perceel scheidt van de openbare wegenis wil verwerven.

→ *Als die gronden effectief in eigendom zijn van stad Antwerpen dienen zij mee in het project te stappen om de wegenis te realiseren.*

De mandataris van de aanvrager beroept zich tegen de uitspraak van stad Antwerpen en schrijft het volgende:

“ de strook gelegen tussen het huidige perceeleigendom van cliënte en de eigenlijke wegverharding, is het gevolg van een onteigening ten behoeve van het openbare domein. Het kan niet zijn dat cliënte die eerst onteigend werd, thans jet openbaar domein opnieuw dient te verwerven om het daarna, zoals opgelegd als voorwaarde, terug af te staan aan de Stad Antwerpen. Daarom is het voorstel om de werken uit te voeren om vervolgens de afgewerkte bedieningsweg over te dragen aan de stad.”

→ *Alvorens een uitspraak te doen over de verkaveling dient eerst duidelijkheid geschept te worden omtrent voorgaande discussie*

Er kan al worden opgemerkt dat de loten 7 t.e.m 9 niet bereikbaar zijn. Beroeper argumenteert hiertegen dat de betreffende loten grenzen aan de openbare weg.

→ *Effectieve grenzen zij aan de rooilijn. Maar dit wil nog niet zeggen dat de loten dan bereikbaar zijn. Hiervoor is toelating nodig van stad Antwerpen om toegang tot de percelen te kunnen realiseren...*

Algemene conclusie

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming

De aanvraag kan vanuit oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard zolang er geen duidelijkheid geschept wordt omtrent de eigendomssituatie en de aanleg van de wegenis.

...

Ri-Ant verleent op 18 mei 2010 op basis van gewijzigde rioleringsplannen een bijkomend, gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Deze aanvraag op basis van de nieuwe plannen dd. 23/03/2010 wordt gunstig geëvalueerd. De vroegere opmerkingen zijn verwerkt. Volgende aandachtspunten dienen opgenomen te worden in de voorwaarden van de vergunning:

- De alarmbewaking in het pompstation moet in het bestek worden opgenomen;*
- De huisaansluitingen moeten op 80 cm diepte aangelegd worden.*

...”

In zijn aanvullend verslag van ongekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen met de volgende motivering:

“ ...

Vanuit goede ruimtelijke ordening kan de aanvraag voor voor vergunning in aanmerking komen omwille van de volgende redenen:

1. Gunstige gemeenteraadsbeslissing

Op 25 juni 2007 keurde de gemeenteraad van de stad Antwerpen de wegenis goed met betrekking tot voorliggende verkavelingsaanvraag. Dit zorgt ervoor dat de kavels 1 A tot en met 6 A rechtstreeks grenzen aan een voldoende uitgeruste en vergunde weg. de overige kavels waren reeds ontsloten via de bestaande weg.

2. Gelegen in woongebied met landelijk karakter

Volgens het gewestplan zijn de loten gelegen in woongebied met landelijk karakter en kan de aanvraag op basis van de gewestplanbestemming voor vergunning in aanmerking komen.

3. Goede ruimtelijke ordening

De oppervlakte van de verschillende kavels varieert tussen de 800m² en 1180m². Dit zijn ruime kavels, waarop voldoende grote woningen (17m x 14m) kunnen gerealiseerd worden. De bouwvrije zijtuinstroken tussen de verschillende kavels bedraagt telkens 3m waardoor voldoende doorkijk gerealiseerd wordt naar de achterliggende gebieden.

De geplande verkaveling wordt op een degelijke manier ingepast in haar omgeving.

Om het landschappelijk karakter van deze omgeving hoog te houden, worden in de verkavelingsvoorschriften alle bijgebouwen geschrapt, met uitzondering van tuinhuisjes (5°) en zwembaden (6°). De woningen zijn voldoende groot qua oppervlakte dar deze inpandige bergingen en garages kunnen voorzien.

Om het open karakter te bewaren worden geen garages toegelaten in de zijtuinstroken. Ook dit artikel wordt uit de verkavelingsvoorschriften geschrapt.

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

Voorgesteld wordt om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen, conform het bijgebrachte, op voorwaarde dat:

- De aangepaste verkavelingsvoorschriften worden strikt nageleefd;*
- De voorwaarden van het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 18/05/2009 dienen nageleefd te worden;*
- De voorwaarden van de provinciale dienst Waterbeleid dd. 05/05/2009 dienen nageleefd te worden;*
- De voorwaarden van de stedelijke brandweer dd. 18/03/2009 dienen nageleefd te worden;*
- De voorwaarden van Ri-Ant dd. 18/05/2010 dienen nageleefd te worden;*
- De voorwaarden van de Stadsontwikkeling/openbaar domein dd. 08/05/2009 dienen nageleefd te worden.*

...”

De verwerende partij beslist op 29 juli 2010 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen en motiveert de beslissing als volgt:

“... ”

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

Ik stel vast dat met voorliggende verkavelingsaanvraag de aanvrager heeft getracht tegemoet te komen aan het Ministerieel Besluit van 8 april 2008 waarbij een eerdere verkavelingsaanvraag met betrekking tot de zelfde percelen werd vernietigd.

De nieuw ontworpen kavels hebben allen een diepte van 40 m ipv de oorspronkelijke 50m. De overige 10 m diepe strook is aangeduid als recreatiezone en zal ook zo worden beheerd. Op die manier valt de volledige verkaveling binnen de zone voor woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan.

...

Op het verkavelingsplan is een strook aangeduid als ‘wegbedding gratis af te staan aan stad Antwerpen’. Deze strook is momenteel nog privaatief, doch zal worden overgedragen

naar het openbaar domein nadat het wegtracé (goedgekeurd door de gemeenteraad dd. 25/06/2007) is gerealiseerd.

Met betrekking tot de gratis grondafstand van de achterliggende recreatiezone kan slechts worden vermeld dat beide partijen hierover een akkoord hebben bereikt en ingestemd hebben met de opgelegde last

Na deze tegemoetkomingen heeft de stad Antwerpen de verkavelingsvergunning geweigerd. De redenen hiervoor worden hieronder becommentarieerd

1. Het kadasterplan

Ten gevolge van de aanleg van een brug over de autostrade, E 19, zijn een aantal onteigeningen gebeurd ter hoogte van de percelen met kadastraal nummer 136 en 137. Deze werden echter nooit aangepast op de kadastrale plannen. De aanvrager brengt een recent kadastraal perceel bij waaruit blijkt dat de percelen 136 en 137 uiteindelijk werden aangepast in 136a en 137a. Dit verduidelijkt de toestand op het terrein met de aanduiding van de werkelijke rooilijn zoals ook te zien is op het verkavelingsplan.

2. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Antwerpen

Stad Antwerpen stelt dat het niet evident is deze verkaveling in te passen in het ruimer kader van het CRS. Doch dit neemt niet weg dat de gronden gelegen zijn in het woongebied met landelijk karakter en dus voor bebouwing in aanmerking kunnen komen.

3. ...

4. Woongebied met landelijk karakter

Op het gewestplan is deze zone effectief aangeduid als 'woongebied met landelijk karakter'. Stad Antwerpen ziet dit in deze omgeving als achterhaald begrip. Doch de bestemming volgens het gewestplan is duidelijk. Enkel door een bestemmingswijziging kan men de bouwing in deze zone tegengaan.

5. Ontsluiting naar het achterliggende perceel voorzien op lot 9A

Het lot 9A voorziet een 3 m brede zijtuinstrook ten opzichte van de voorziene wegenis aan de rechterzijde van het perceel. Het rechtmatig gebruik van deze wegenis en deze situatie kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

6. Ligging aan een voldoende uitgeruste weg

Ik stel vast dat er een wegtracé werd goedgekeurd door de gemeenteraad van stad Antwerpen op 25 juni 2007. Op dit wegtracé werden twee T-vormige stukken geconstrueerd. Aan de hand van dit wegtracé werd op huidig verkavelingsplan een strook aangeduid als 'wegbedding gratis af te staan aan stad Antwerpen'.

Gelet op de gunstige gemeenteraadsbeslissing grenzen kavels 1 A tot en met 6 A rechtstreeks aan een voldoende uitgeruste en vergunde weg. De overige kavels waren reeds ontsloten via de bestaande weg.

Gelet op de voldoende grote kavels variërend tussen de 800m² en 1180m² kan de aanvraag uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening worden aanvaard...

Om het landschappelijk karakter van deze omgeving hoog te houden, worden in de verkavelingsvoorschriften alle bijgebouwen geschrapt, met uitzondering van tuinhuisjes (5°) en zwembaden (6°). De woningen zijn voldoende groot qua oppervlakte dar deze inpandige bergingen en garages kunnen voorzien.

Om het open karakter te bewaren worden geen garages toegelaten in de zijtuinstroken. Ook dit artikel wordt uit de verkavelingsvoorschriften geschrapt.

Op 18 mei 2010 werd door [REDACTED] een nieuw advies uitgebracht, op basis van gewijzigde plannen met betrekking tot de riolering...

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard overeenkomstig het bijgebrachte plan.

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep van [REDACTED] bvba, aanvrager, tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen van 17 juli 2009, waarbij de vergunning wordt geweigerd tot het verkavelen van een terrein, gelegen te [REDACTED], wordt ingewilligd en een verkavelingsvergunning, conform het bijgebrachte plan wordt verleend, op voorwaarde dat

- De aangepaste verkavelingsvoorschriften strikt worden nageleefd;
- De voorwaarden van het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 18/05/2009 nageleefd worden;
- De voorwaarden van de provinciale dienst Waterbeleid dd. 05/05/2009 nageleefd worden;
- De voorwaarden van de stedelijke brandweer dd. 18/03/2009 nageleefd worden;
- De voorwaarden van Ri-Ant dd. 18/05/2010 nageleefd worden;
- De voorwaarden van de Stadsontwikkeling/openbaar domein dd. 08/05/2009 nageleefd worden.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR, van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, Afdeling Antwerpen heeft met een aangetekende brief van 29 september 2010 een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0108/A/3/0085.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 18 april 2012 met nummer S/2012/0078 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

De Raad heeft met het arrest van 18 april 2012 met nummer S/2012/0078 vastgesteld dat de eerste verzoekende partij beschikt over de rechtens vereiste hoedanigheid en het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO en de tweede verzoekende

partij over de rechtens vereiste hoedanigheid en het rechtens vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §§1 en 2 en 4.2.17 VCRO, artikel 2 en 42 van het Gemeentedecreet, artikel 2, 3° van het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd, van artikel 4, lid 1, 4° van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen en van de artikelen 2 en 3 van de Wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

Art. 4.3.1, §§1 en 2 VCRO luidde - zoals dit van toepassing was op de bestreden beslissing (het Reparatie-decreet van juli 2010 dat in werking trad op 19 augustus 2010 was immers niet van toepassing op de bestreden beslissing van 29 juli 2010) - als volgt:...

Bij de aanvraag, zoals deze werd ingediend bij het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen, waarvoor een ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs werd afgeleverd, waarvoor een openbaar onderzoek werd gevoerd en waarover het College van Burgemeester en Schepenen heeft beslist, waren volgende plannen gevoegd:

- *het verkavelingsplan van 1 februari 2009 (STUK A3b);*
- *het plan 1 "wegen- en rioleringswerken - grondplan riolering + wegenis" van 20 november 2006 (STUK B3). De Gemeenteraad heeft dit plan goedgekeurd bij Gemeenteraadsbesluit van 25 juli 2007 (STUK B1);*
- *het plan 2 "wegen- en rioleringswerken - lengteprofiel riolering + wegenis - typedwarsprofiel" van 20 november 2006 (STUK B4). De Gemeenteraad heeft dit plan goedgekeurd bij Gemeenteraadsbesluit van 25 juli 2007 (STUK B1);*
- *het plan 3 "wegen- en rioleringswerken - detailtekeningen" van 20 november 2006 (STUK B5) . De Gemeenteraad heeft dit plan goedgekeurd bij Gemeenteraadsbesluit van 25 juli 2007 (STUK 111).*

Met betrekking tot de aanvraag - en dus met betrekking tot voormelde plannen - verstrekte RI-ANT op 26 maart 2009 een ongunstig advies (STUK A4a).

Dit advies luidt samengevat als volgt:...

een gewijzigd plan "1" van 23 maart 2010 met betrekking tot de riolering heeft ingediend bij de Deputatie (dat blijkbaar nadien op 6 juli 2010 werd aangevuld met de inplanting van de verkaveling. Het plan draagt als titel "wegen- en rioleringswerken - grondplan riolering + wegenis + inplanting verkaveling". Op dit plan wordt immers onderaan vermeld:

Het rioleringsplan werd dus gewijzigd wat betreft de diameter, de hellingsgraag en het TAW-peil van de DWA-riolering, alsook wat betreft de afmetingen en diepte van de pompput. Hiermee werd aan bepaalde opmerkingen in het ongunstig advies van RI-ANT van 26 maart 2009 tegemoet gekomen.

Op 18 mei 2010 verstrekte [REDACTED] een nieuw advies (STUK A8), met betrekking tot de in beroep gewijzigde plannen van 23 maart 2010, dat voorwaardelijk gunstig is:...

Uit de bestreden beslissing blijkt dat dit gewijzigd plan van 23 maart 2010 (wat betreft de riolering) en van 6 juli 2010 (wat betreft het optekenen van de inplanting van de verkaveling) **bij wege van de bestreden beslissing werd vergund:**

6.1.1 Schending van art. 4.3.1, §1, lid 2 VCRO en de artt. 2 en 3 van de Wet 29 juli 1991 betreffende de Uitdrukkelijke Motivering van Bestuurshandelingen

6.1.1.1 Geen wijziging in eerste administratieve aanleg

Dit is een schending van art. 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, dat ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing bepaalde dat de aanvankelijk ingediende plannen slechts kunnen worden aangepast in eerste administratieve aanleg. Ongeacht of deze wijziging voldoet aan de andere criteria van deze bepaling (beperkt, met betrekking tot kennelijke bijkomstigheden, niet om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen) — was het wijzigen van een plan in graad van beroep, voor de Deputatie, zoals in casu is gebeurd, was ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing volstrekt verboden.

In de parlementaire voorbereiding staat uitdrukkelijk vermeld dat enkel het College van Burgemeester en Schepenen een wijziging van de ingediende bouwplannen als voorwaarde kan opleggen:...

In het recent arrest-Stad Gent van 6 april 2010 (nr. 202.778) oordeelde de Raad van State nog met betrekking tot art. 4.3.1, §1, lid 2 VCRO - zoals dit ook van toepassing was ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing - dat het absoluut verboden is om in graad van beroep een in graad van beroep ingediend gewijzigd rioleringsplan te vergunnen, ook al is de wijziging gedaan om tegemoet te komen aan de Hemelwaterputtenverordening:...

Ook zijn de artt. 2 en 3 van de Wet 29 juli 1991 betreffende de Uitdrukkelijke Motivering van Bestuurshandelingen, in samenhang met art. 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, geschonden, aangezien nergens in de bestreden beslissing afdoende wordt gemotiveerd op basis van welke juridische grondslag en motivering de Deputatie een dergelijk in graad van beroep gewijzigd rioleringsplan zou kunnen vergunnen.

6.1.1.2 Geen beperkte aanpassing over een kennelijke bijkomstige zaken

Uiteraard is de riolering een essentieel gegeven om een verkaveling met nieuwe wegenis te kunnen vergunnen. De wijzigingen van het rioleringsplan wat betreft de diameter, de hellingsgraag en het TAW-peil van de DWA-riolering, alsook wat betreft de afmetingen en diepte van de pompput, zijn geen beperkte aanpassingen over kennelijk bijkomstige zaken. Dit is in strijd met art. 4.3.1, §1, lid 2 VCRO.

Ook zijn de artt. 2 en 3 van de Wet 29 juli 1991 betreffende de Uitdrukkelijke Motivering van Bestuurshandelingen, in samenhang met art. 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, geschonden, aangezien nergens in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd waarom de betrokken

wijzigingen slechts beperkte aanpassingen over kennelijke bijkomstige zaken zouden zijn.

Bovendien moest de Deputatie de aanvraag weigeren gelet op het ongunstig advies van RI-ANT, aan wienst opmerkingen niet wettig in graad van beroep kon worden tegemoet gekomen en omwille waarvan een nieuwe verkavelingsaanvraag moet worden ingediend, met aangepast rioleringsplan, dat tevens aan de Gemeenteraad voor goedkeuring moest worden voorgelegd (zie terzake hieronder). Een dergelijke wijziging kan bezwaarlijk als "beperkt" en "kennelijk bijkomstig" worden beschouwd. Het voorleggen van het gewijzigd plan - dat middels de bestreden beslissing werd goedgekeurd - was immers essentieel om een (voorwaardelijk) gunstig advies van RI-ANT te bekomen en om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De Raad van State oordeelde reeds dat dit geen kennelijke bijkomstigheid kan betreffen:...

6.1.2 Schending van art. 4.2.17. VCRO, art. 2 en 42 van het Gemeentedecreet en de artt. 2 en 3 van de Wet 29 juli 1991 betreffende de Uitdrukkelijke Motivering van Bestuurshandelingen en van art. 2, 3° van het Ministerieel Besluit van 6 februari 1971, art. 4, lid 1, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 en art. 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen

Art. 4.2.17. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO" te noemen) bepaalt:...

Met betrekking tot de terzake gelijkaardige bepaling in de Stedenbouwwet van 1962, oordeelde de Raad van State in het arrest-Extensa van 12 januari 2009 (nr. 189.415) dat de beslissing over de "zaak van de wegen" zowel het tracé van de wegenis omvat, als de uitrusting ervan (waaronder de riolering):...

Deze rechtspraak werd herhaaldelijk bevestigd, zodat niet kan worden betwist dat het tot de exclusieve bevoegdheid van de Gemeenteraad om een beslissing te nemen over "de zaak van de wegen" en met name over het tracé van de wegenis, met inbegrip van de uitrusting ervan - en dus ook de riolering - die in een verkavelingsaanvraag wordt voorzien.

Overigens vloeit deze exclusieve bevoegdheid - onder voorbehoud van andere wettelijke of decretale bepalingen - om te beraadslagen over alle aangelegenheden van gemeentelijk belang de zaak der wegen, waaronder de riolering, ook voort uit art. 42 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 (voorheen art. 117 van de Nieuwe Gemeentewet) in samenhang met art. 2 van dit Gemeentedecreet.

Art. 42, §1 van het Gemeentedecreet bepaalt immers:...

Terzake kan bijvoorbeeld nog worden gewezen op volgende rechtspraak, waarin nogmaals wordt benadrukt dat ook de riolering tot de "zaak der wegen" behoort:...

Overigens blijkt ook uit art. 2, 3° van het Ministerieel Besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een dossier betreffende een verkavelingsaanvraag moet voldoen om als volledig te worden beschouwd en uit art. 4, lid 1, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de

dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning dat bij verkavelingsaanvragen die voorzien in nieuwe verkeerswegen, ook de riolering duidelijk moet zijn aangegeven.

Indien geen besluit door de Gemeenteraad is genomen over de zaak van de wegen of indien dit besluit ongunstig is moet de verkavelingsaanvraag die in de betrokken wegenis voorziet, worden geweigerd:...

Het staat onmiskenbaar vast dat de Gemeenteraad nooit goedkeuring heeft verleend aan het gewijzigd plan van 23 maart 2010, waarop de riolering werd gewijzigd.

Het rioleringsplan dat bij wege van het Gemeenteraadsbesluit van 25 juni 2007 werd goedgekeurd (**STUK B3, B4 en B5**) was een ander plan dan het rioleringsplan (**STUK A7**) dat bij wege van de bestreden beslissing werd goedgekeurd.

De Deputatie heeft dus een rioleringsplan goedgekeurd dat niet werd goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Antwerpen. Dit is strijdig met art. 4.2.17 VCRO en de artt. 2 en 42 van het Gemeentedecreet, aangezien uit deze bepalingen voortvloeit dat de Gemeenteraad de volheid van bevoegdheid heeft om uitspraak te doen over de "zaak der wegen" bij een verkavelingsaanvraag met nieuwe wegenis - waaronder de riolering - en dat een vergunningverlenende overheid geen verkaveling mag vergunning, noch de betrokken nieuwe wegenis en riolering, waarbij een ander rioleringsplan wordt vergund dan datgene dat door de Gemeenteraad werd goedgekeurd en dat een ander rioleringsplan is wat betreft de diameter, de hellingsgraag en het TAW-peil van de DWA-riolering, alsook wat betreft de afmetingen en diepte van de pompput.

Ook art. 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt dat inzake verkavelingsaanvragen die voorziet in nieuwe verkeerswegen, zoals in casu, de Gemeenteraad een gemotiveerd besluit over de wegen dient te nemen. De Gemeenteraad dient bovendien kennis te nemen van de ingediende bezwaren en opmerkingen. De Gemeenteraad heeft evenwel nooit een besluit genomen over het gewijzigd en goedgekeurd rioleringsplan en heeft nooit kennis kunnen nemen van eventuele bezwaren of opmerkingen in het kader van een openbaar onderzoek met betrekking tot het gewijzigde rioleringsplan, aangezien met betrekking tot dit rioleringsplan geen openbaar onderzoek is georganiseerd (zie ook het tweede middel).

Het eerste middel is ernstig en gegrond.

..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Verweer

Naar aanleiding van het ingediende verkavelingsplan, bracht Ri-ant op 26 maart 2009 een ongunstig advies uit omwille van volgende 4 punten (stuk 15) :

- Om de opwaartse aansluiting van de ■■■ (semi-gescheiden stelsel) mogelijk te maken, moet de DWA-leiding een diameter van 300 mm hebben en moet het begin-BOK (thv D3) lager zijn dan 3,2m TAM Deze leiding moet aan 5 % geheld worden.

- *Het pompstation moet voorzien worden van alarmbewaking en de beheerder van de langsgracht moet toestemming geven voor de aansluiting van de overstortleiding.*
- *De RWA-leiding moet - zo mogelijk - aangesloten worden ten noorden van de hoogte in **de** bedding van de gracht langs de [REDACTED].*
- *Ook moet bij de herprofilering van de gracht het water zo veel mogelijk richting Laarsebeek gestuurd worden. Graag ook meer informatie over de herprofilering.*

Het betreft dus enkel een aantal technische opmerkingen inzake de riolering.

Door de aanvrager werd vervolgens in beroep een plan bijgebracht waarop de technische opmerkingen inzake de riolering werden verduidelijkt. (stuk 18).

Op basis van deze bijkomende verduidelijkingen, die betrekking hebben op de riolering werd op 18 mei 2010 een gunstig advies gegeven door Ri-ant. (stuk 19).

Verwerende partij heeft m.a.w. de ingediende plannen licht laten verduidelijken voor wat de riolering betreft, die trouwens op het plan was voorzien.

Art. 4.3.1 § 1 VCRO bepaalt :...

1.1 Kunnen plannen enkel in eerste aanleg gewijzigd worden ?

De hoger vermelde tekst van art. 4.3.1 § 1 werd bij decreet van 16 juli 2010 ingevoerd.

Op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen (29.07.10) bepaalde vermeld artikel in de laatste zin nog dat :

De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

Het feit dat inmiddels deze zin via decreetswijziging werd geschrapt, wijst erop dat de decreetgever nooit de bedoeling heeft gehad om de deputatie, ook zijnde een vergunningverlenend bestuursorgaan, niet in de mogelijkheid te stellen om beperkte aanpassingen aan de plannen te doen.

Ook in de rechtsleer werd al bij de invoering van het VCRO reeds de vraag gesteld of het artikel betekende dat plannen dan niet meer kunnen gewijzigd warden in graad van beroep ?

De Raad van State heeft immers altijd geoordeeld dat dit kon en gesteld dat :

"over een wijziging aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde bouwaanvraag kan uitspraak worden gedaan door een andere overheid, indien het niet gaat om een essentiële wijziging."

Zoals in het volgende punt zal worden aangetoond is aan de voorwaarde, dat het niet mag gaan om essentiële wijzigingen, voldaan.

Opmerking

In de parlementaire voorbereiding wordt beklemtoond dat het college van burgemeester en schepenen zich moet kunnen uitspreken over de aanpassingen van het plan. (Parl.St.VI.Pari., 200809, stuk 2011, nr.1, 128).

De vergunning werd echter in eerste aanleg niet geweigerd omwille van problemen inzake de riolering. Daarover werden door eisende partij, in het overwegend gedeelte van haar beslissing, geen opmerkingen gemaakt (stuk 16).

Het valt dan ook niet in te zien hoe de vermelde aanpassingen plots van die aard zouden zijn dat er wèl opmerkingen over gemaakt zouden worden door het schepencollege.

1.2. Wijzigingen tav kennelijk bijkomstige zaken

In de memorie van toelichting van vermeld artikel wordt verduidelijkt wat met het begrip "bijkomstige zaken" bedoeld wordt (Parl. St. VI. Parl. , stuk 2011 (2008-2009), nr. 1, p. 128):...

De wijzigingen kunnen in casu niet beschouwd worden als essentiële wijzigingen waarvoor een nieuw openbaar onderzoek zou moeten plaats vinden.

Het gaat in casu om details die betrekking hebben op de riolering die reeds op het verkavelingsplan was voorzien (diameter van de buizen, hellingsgraad van de leiding en afmeting en diepte van de pompput).

Het valt niet in te zien dat dit een dergelijk essentieel onderwerp zou zijn van de aanvraag waardoor de waarborgen die door het eerste openbaar onderzoek aan de derde belanghebbenden werden geboden niet meer voldoende zouden zijn.

Het betreffen geen essentiële wijzigingen.

Er anders over oordelen zou betekenen dat geen enkele wijziging meer kan worden aangebracht aan de plannen, zonder hiervoor een openbaar onderzoek te organiseren, wat de wetgever nochtans uitdrukkelijk in vermeld artikel 4.3.1 wèl heeft toegestaan.

Opmerking

In het verzoekschrift wordt verwezen naar een arrest van de Raad van State waarin geoordeeld werd dat het bijvoegen van "een landschapsintegratieplan" niet beschouwd werd als een `bijkomstige zaak'. (R.v.S., nr. 202.777, 6 april 2010).

Dit kan echter niet gelijkgesteld worden met de aangepaste plan inzake de riolering zoals in casu.

1.3. Voorwaarden kunnen niet opgelegd worden om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te heffen

Door eisende partij wordt plots gesteld dat de wijzigingen verband houden met de dossiersamenstelling en om die reden werden doorgevoerd.

Nochtans heeft eisende partij zèlf het niet nodig geacht om om die reden in eerste aanleg de vergunning te weigeren. In tegendeel werd op 23 februari 2009 door eisende partij schriftelijk bevestigd dat de aanvraag volledig was.

Het gaat dan ook niet op om nu ineens een ander standpunt in te nemen, enkel en alleen om de toepassing van art. 4.3.1 § 1 VCRO te willen verhinderen.

In casu gaat het niet om wijzigingen die werden doorgevoerd om een onvolledig dossier aan te vullen. Het gaat louter om details die het gevolg zijn van een advies.

De voorwaarden worden opgelegd om, zoals art. 4.3.1 §1, VCRO uitdrukkelijk voorschrijft:

"de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en het recht te waarborgen".

De memorie van toelichting verduidelijkt (Part. St. VI. Parl. , stuk 2011 (2008-2009), nr. 1, p. 128): ...

Door de beperkte aanpassing van de plannen, blijkt de aanvraag in overeenstemming met de gebruikelijke richtlijnen voor de aanleg van riolering.

1.4. Bevoegdheid gemeenteraad

Verwerende partij betwist niet dat het tot de bevoegdheid van de gemeenteraad behoort om een uitspraak te doen over "de zaak van de wegen", conform art. 4.2.17 VCRO + art. 2 en 42 van het Gemeentedecreet.

Evenwel is verwerende partij van oordeel dat de gemeenteraad wel degelijk hierover, in het kader van de aanvraag, uitspraak heeft gedaan.

Gezien de gunstige beslissing van de **gemeenteraad van 5 oktober 1993** (stuk 2), waarvan niet betwist wordt dat deze betrekking had op identiek hetzelfde tracé van de weg + de uitrusting (riolering) als deze van de huidige aanvraag, kan gesteld worden dat de bevoegdheid van de gemeenteraad niet werd geschonden.

Uit de stukken die in beroep werden ingediend door de aanvrager, is nog gebleken dat een aantal overeenkomsten werden afgesloten tussen de aanvrager en eisende partij omtrent de uitvoering van de verkaveling, en dat op 25 juni 2007 het bestek (nummer 04/005301) over de infrastructuurwerken, omvattende de aanleg van een ontsluitingsweg en de overige uitrustingswerken, goedgekeurd werd door de gemeenteraad. (stuk 2)
De bevoegdheid van de gemeenteraad werd dan ook niet geschonden.

Inhoudelijk was er dus duidelijk voor de gemeenteraad geen probleem met het dossier. Integendeel heeft de gemeenteraad het project aanvaard en er bijkomend de voorwaarde aan gekoppeld dat de aanvrager gratis grond diende af te staan.

Opmerking

Helaas werd deze voorwaarde niet aanvaard door de minister die van oordeel was dat dergelijke last (het afstaan van 6.828m² grond) buiten verhouding stond tot de gevraagde verkaveling.

Bij onderhavige aanvraag, opnieuw voor 9 loten vrijstaande bebouwing met identiek wegtracé, kan dan ook de gemeenteraadsbeslissing van 5 oktober 1993 + 25 juni 2007 beschouwd worden als een uitspraak over de zaak van de wegen conform art. 4.2.17 VCRO.

Weliswaar werd de riolering (diameter van de buizen, hellingsgraad van de leiding en afmeting en diepte van de pompput) lichtjes aangepast op het plan, doch dit gebeurde op basis van een artikel uit de VCRO dat dergelijke kleine aanpassingen toe laat.

..."

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“... ”

Dit zogenaamde gewijzigde plan “1” werd, zoals verzoekende partijen terecht opmerken, opgemaakt naar aanleiding van het beroep bij de deputatie.

Echter, de stelling dat het hier gaat om een ‘gewijzigd’ plan is een brug te ver.

Op vraag van de administratie van de provincie Antwerpen werd dit plan opgesteld. Het plan is een synthese van alle andere ingediende plannen. Het geeft zo een gedetailleerd overzicht van de geplande verkaveling en wegeniswerken.

Betreffende de riolering werden de volgende wijzigingen aangebracht (zie nota d.d. 3 december 2010 Arcadis Belgium “riolering verkaveling”):...

Deze bijkomstige aanpassingen aan het rioleringsstelsel werden doorgevoerd, omwille van opmerkingen van de Stad Antwerpen en van de rioolbeheerder Riant in haar advies van 26 maart 2009 en hebben enkel betrekking op volstrekt bijkomstige zaken.

Zoals tevens verzoekende partijen duidelijk hebben weergegeven in hun verzoekschrift gaat het hier om uiterst beperkte wijzigingen, zoals de diameter en de hellingsgraad van de riolering, die geen noemenswaardige weerslag zullen hebben op de omgeving.

De bewering dat het daarom hier zou gaan om een ongeldige vergunning, omwille van een zogenaamd grondig gewijzigd rioleringsplan, houdt geen steek.

Verder is evident dat voorliggende verkavelingsvergunning maar kan worden verleend wanneer er duidelijkheid is over de aanleg van de wegenis en de aansluiting ervan op de bestaande openbare wegverharding.

Overeenkomstig artikel 4.2.17, §1 VCRO geldt een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken zoals de aanleg van nieuwe verkeerswegen.

Indien de verkavelingsvergunning wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningsverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijkant kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

In casu valt huidige vergunning onder het toepassingsgebied van deze bepaling en wordt tevens aan de voorwaarden gesteld in het artikel voldaan.

Op 25 juni 2007 nam de gemeenteraad immers al een gunstige beslissing omtrent een vernieuwd wegencracé. Enige tijd later besliste het college van burgemeester en schepenen dan ook de verkavelingsvergunning af te leveren.

Deze vergunning werd op 8 april 2009 vernietigd bij ministerieel besluit omdat er een verschil bestond tussen het goedgekeurd wegencracé en de uiteindelijke aanleg van de wegeninfrastructuur. Aan deze kritiek wordt in huidige vergunning tegemoet gekomen (zie supra).

Artikel 4.3.5, §3 VCRO bepaalt dat in het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, zoals in casu het geval is, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodat de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend. In casu wordt hieraan voldaan door de verkavelingsvergunning.

Het besluit van de gemeenteraad van 25 juni 2007 volstaat wel degelijk voor deze verkavelingsvergunning. het wegtracé, goedgekeurd door de gemeenteraad, construeert twee T-vormige stukken. Aan de hand van dit wegtracé werd op het verkavelingsplan een strook aangeduid als wegbedding, dat gratis wordt afgestaan aan de stad Antwerpen.

Ten gevolge van dit gemeenteraadsbesluit grenzen de kavels 1a t.e.m. 6a, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, rechtstreeks aan een voldoende uitgeruste en vergunde weg. Ook de overige kavels 7a,8a en 9a zijn reeds ontsloten via een bestaande weg.

Terra Nova wil nogmaals benadrukken dat het wegenisplan, zoals goedgekeurd door de Gemeenteraad op 25 juni 2007, de exacte weergave is van de wegenis zoals zij thans staat getekend op de plannen als ingediend bij de huidige verkavelingsaanvraag. Ook toen reeds werden twee T-vormige stukken geconstrueerd over de onteigende strook. Er is uiteraard geen andere mogelijkheid om, gelet op het op 15 oktober 1993 door de Gemeenteraad goedgekeurde wegtracé, de verkavelde percelen te ontsluiten.

Terra Nova kan zich dan ook, in tegenstelling tot verzoekende partijen beweren, met recht en reden beroepen op het eerder goedgekeurde wegenisplan. In de weigeringsbeslissing van de stad Antwerpen en huidig verzoekschrift is duidelijk waar te nemen dat verzoekende partijen onterecht een verschil opmerken tussen de thans getekende bedieningsweg en de bedieningsweg zoals aangegeven op het goedgekeurde wegenisplan.

Anders oordelen zou een schending uitmaken van het rechtzekerheids- en vertrouwensbeginsel en het beginsel patere legem quam ipsa fecisti...

Men had derhalve rekening moeten houden met het eerder door de Gemeenteraad goedgekeurde wegenisplan en kan derhalve aan de huidige inplanting van de bedieningsweg (die exact dezelfde is als de inplanting op het goedgekeurde wegenisplan) geen weigeringsgrond of middel ontleen

Het is juist wanneer verzoekende partijen zegt dat de gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2007 kadert in een vorige vrijwel identieke vergunningsaanvraag.

Deze gemeenteraadsbeslissing is echter een volkomen rechtmatige en wettelijke overheidsbeslissing die geldig blijft zolang deze beslissing niet uitdrukkelijk of impliciet wordt opgeheven door diezelfde overheid. De aanvrager, in casu Terra Nova, kan zich bijgevolg volkomen rechtmatig beroepen op deze beslissing bij zijn nieuwe vergunningsaanvraag.

De beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen is geen voorbereidende rechtshandeling ten aanzien van een specifieke latere vergunningsbeslissing (...) Zij behoudt haar geldigheid voor elke vergunning die hetzelfde wegtracé als voorwerp heeft.

...

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks aan hun uiteenzetting toe.

Beoordeling door de Raad

Eerste onderdeel:

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, zoals van toepassing op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen (29 juli 2010), bepaalt het volgende:

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.”

2.

Op 26 maart 2009 verleent RI-ANT een ongunstig advies met betrekking tot de riolering die voor de gevraagde verkaveling wordt voorzien. Om aan de opmerkingen uit dit ongunstige advies tegemoet te komen, wordt in graad van beroep een bijkomend plan “wegen- en rioleringswerken, Verkaveling ■■■ te ■■■■, Grondplan riolering + wegenis + inplanting verkaveling” ingediend, waarbij de diameter van de DWA-leiding, de hellingsgraad ervan en het TAW-peil zijn aangepast. Ook de afmetingen en de diepte van de pompput zijn gewijzigd.

Anders dan wat de verwerende partij en de tussenkomenende partijen beweren, worden de voorgelegde verkavelingsplannen door het in graad van beroep bijgebrachte plan “wegen- en rioleringswerken, Verkaveling ■■■ te ■■■■, grondplan riolering + wegenis + inplanting verkaveling” wel degelijk gewijzigd.

Ongeacht de vraag of deze wijziging als beperkt en betrekking hebbend op kennelijk bijkomstige zaken kan beschouwd worden, konden de plannen enkel in eerste administratieve aanleg worden gewijzigd krachtens artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing.

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat artikel 11 van het decreet van 16 juli 2010 ‘houdende aanpassing van de Vlaamse Codex van 15 mei 2009 en het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid’ de woorden ‘in laatste administratieve aanleg’ in het artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO schrapt. Dit wijzigingsdecreet trad immers pas in werking op 19 augustus 2010, en dus na de bestreden beslissing van 29 juli 2010, en voorziet niet in overgangsmaatregelen voor het artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO.

Door de plannen in graad van beroep te wijzigen, heeft de verwerende partij het artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO miskend, zoals dat van toepassing was op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing.

Tweede onderdeel

1.

Artikel 4.2.17, §2 VCRO bepaalt:

“§2. Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.”

Uit dit artikel volgt dat de gemeenteraad zich, voorafgaand aan de beslissing over de aanvraag tot verkavelingsvergunning, dient uit te spreken over de zaak van de wegen. De beoordeling door de gemeenteraad is hierbij beperkt tot de zaak van de wegen zelf en bevat geen beoordeling over de verkavelingsaanvraag. Enkel wanneer de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen een gunstige beslissing heeft genomen, kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een verkavelingsvergunning verlenen.

Onder ‘de zaak van de wegen’ wordt niet enkel de goedkeuring van het wegtracé verstaan, doch ook de uitrusting ervan met inbegrip van de riolering.

2.

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot de zaak van de wegen het volgende:

“ ...

6. Ligging aan een voldoende uitgeruste weg

Ik stel vast dat er een wegtracé werd goedgekeurd door de gemeenteraad van stad Antwerpen op 25 juni 2007. Op dit wegtracé werden twee T-vormige stukken geconstrueerd. Aan de hand van dit wegtracé werd op huidig verkavelingsplan een strook aangeduid als ‘wegbedding gratis af te staan aan stad Antwerpen’.

...”

De Raad is echter van oordeel dat de verwerende partij niet zonder meer mocht aannemen dat de beslissing van 25 juni 2007 van de gemeenteraad van de tweede verzoekende partij over de zaak van de wegen, zoals genomen naar aanleiding van een eerdere aanvraag, nuttig kon worden aangewend bij het nemen van de thans bestreden beslissing. Dit geldt in het bijzonder wanneer, zoals in het voorliggende dossier, moet vastgesteld worden dat, hoewel het tracé van de wegenis identiek zou zijn aan een vorig ontwerp, de uitrusting ervan evenals de inrichting van de verkaveling verschilt van het vorige ontwerp.

Onder de beoordeling van het eerste onderdeel werd reeds vastgesteld dat er in graad van beroep een gewijzigd rioleringsplan is ingediend, dat verschilt van de ingediende verkavelingsplannen en de plannen die de gemeenteraad van de tweede verzoekende partij op 25 juni 2007 goedkeurde. Bovendien is in het huidige ontwerp de diepte van de bouwkavels aangepast van 50 meter naar 40 meter en wordt een bouwvrije bufferstrook van 10 meter voorzien in het dagrecreatiegebied.

Hoewel de beoordeling van de zaak van de wegen tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad behoort, heeft deze zich tot op heden nog niet uitgesproken over de aangepaste rioleringsplannen. De verwerende partij kon in de bestreden beslissing dan ook niet zonder meer verwijzen naar de gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2007 en vervolgens de verkavelingsvergunning verlenen met een gewijzigd rioleringsplan waarover de gemeenteraad zich nog niet heeft uitgesproken.

3.

De verzoekende partijen vestigen in dit verband tevens terecht de aandacht op artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging. Vermeld artikel bepaalt dat de gemeenteraad bij het nemen van een beslissing over de zaak van de wegen, kennis moet nemen van de bezwaren en opmerkingen die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Een nieuwe aanvraag tot verkavelingsvergunning veronderstelt, zoals artikel 3, §4 van het besluit van 5 mei 2000 vereist, een nieuw openbaar onderzoek naar aanleiding waarvan nieuwe bezwaren en opmerkingen, desgevallend over de aanleg van de wegenis, kunnen worden ingediend. Er kan niet betwist worden dat de gemeenteraad van de tweede verzoekende partij geen kennis heeft kunnen nemen van de bezwaren en opmerkingen die tijdens het laatste openbaar onderzoek werden geformuleerd.

Ook om die reden kon de verwerende partij niet zonder meer aannemen dat zij de beslissing van 25 juni 2007 van de gemeenteraad van de tweede verzoekende partij nuttig kon aanwenden bij het nemen van de thans bestreden beslissing.

De beide onderdelen van het eerste middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §§1-2 VCRO, artikel 4.8.3, §2 VCRO, de formele motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel. Zij lichten dit onder meer als volgt toe:

“ ...

6.3.3 Geen ontsluiting van de loten 7A, 8A en 9A en ook geen afdoende ontsluiting voor loten 1A tot en met 6a

Voor de loten 7A, 8A en 9A blijkt uit het goedgekeurde verkavelingsplan Met langs waar deze loten worden ontsloten. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de kavels 1A tot en met 6A gelet op het Gemeenteraadsbesluit van 25 juni 2007 worden ontsloten langs de door dit Gemeenteraadsbesluit goedgekeurde wegenis. De loten 7A, 8A en 9A zouden volgens de bestreden beslissing "reeds ontsloten zijn via de bestaande weg". Dit is manifest onjuist. Vooreerst worden de loten 7A en 8A gescheiden van de ■■■ door een stuk grond dat eigendom is van de Stad Antwerpen en waarop een gracht is aangelegd. De vergunningaanvrager heeft geen enkel recht met betrekking tot de gronden van de Stad Antwerpen en kunnen fysiek niet over de gracht gaan - er wordt geen inbuizing

voorzien op het verkavelingsplan -, zodat de bewoners de loten 7A, 8A en 9A niet palen aan een voldoende uitgeruste weg.

Door toch vergunning te verlenen voor loten 7A, 8A en 9A op grond van de overweging dat deze loten gelegen zouden zijn aan de ■■■■, gaat de bestreden beslissing uit van rechtens en feitelijk onjuiste motieven, die kennelijk onredelijk en onzorgvuldig zijn. Ook gaat het verlenen van een verkavelingsvergunning voor deze loten 7A, 8A en 9A ook hierom uit van een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar wees er reeds in haar aanvankelijk ongunstig advies van 12 november 2009 (**STUK A6, p. 8**) op dat de toelating van de Stad Antwerpen nodig is om toegang tot de percelen te realiseren, omdat de Stad Antwerpen eigenaar is van de gronden die zijn gelegen tussen de kavels en de "bestaande weg" ■■■■. De Provinciaal Ambtenaar adviseerde daarom om de vergunning te weigeren wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, tenzij er duidelijkheid zou worden geschapt omtrent de eigendomssituatie en de aanleg van de wegenis. Deze "duidelijkheid", met name een machtiging aan de aanvrager door de eigenaar van het voorliggend domein, de Stad Antwerpen, is er nooit gekomen. Wel werd op 29 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig aanvullend verslag (**STUK A9**) door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar opgemaakt, dat evenwel op geen enkel punt terugkomt op deze problematiek en waarin net zoals in de bestreden beslissing - geen melding meer wordt gemaakt van het blijvende probleem dat de loten 7A, 8A en 9A niet kunnen worden ontsloten langs de ■■■■ zonder dat de eigenaar van het tussen de wegenis en de kavels gelegen domein, m.n. de Stad Antwerpen, hiertoe machtiging verleent aan de vergunningaanvrager. Deze machtiging ligt tot op heden niet voor. De goedkeuring van het wegentracé in 2007 houdt geenszins een dergelijke machtiging in om een verkavelingsaanvraag in te dienen, die onder meer betrekking heeft op domeingoederen van de Stad, maar betreft enkel de goedkeuring van een tracé door de Gemeenteraad.

Met betrekking tot de loten 1 A tot en met 6A moet erop worden gewezen dat het verkavelingsplan voorzien in een volle haag (groene stippellijn) over de gehele lengte van de wegenis. De aanleg van deze haag zou tot gevolg hebben dat de kavels niet zouden kunnen worden bereikt, waardoor het vergunnen van deze kavels uitgaat van een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.
..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Verwerende partij stelt vast dat de bestreden beslissing het volgende stelt m.b.t. de ontsluiting:

"5.ontsluiting naar het achterliggend perceel voorzien op lot 9A.

Het lot 9A voorziet een 3 m brede zijtuinstrook ten opzichte van de voorziene wegenis aan de rechterzijde van het perceel. Het rechtmatig gebruik van deze wegenis kan worden vastgelegd bij notariële akte. Het perceel 9A zelf houdt voldoende afstand tot deze wegenis en deze situatie kan vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

6.ligging aan een voldoende uitgeruste weg

Ik stel vast dat er een wegtracé werd goedgekeurd door de gemeenteraad van stad Antwerpen op 25 juni 2007. Op dit wegtracé werden twee T-vormige stukken geconstrueerd. Aan de hand van dit wegtracé werd op huidig verkavelingsplan een strook aangeduid als 'wegbedding gratis af te staan aan stad Antwerpen'.

Gelet op de gunstige gemeenteraadsbeslissing grenzen de kavels 1 A tot en met 6 A rechtstreeks aan een voldoende uitgeruste en vergunde weg. De overige kavels waren reeds ontsloten via de bestaande weg."

Verwerende partij stelt vast dat door de onteigening van een deel van het perceel, men de bestaande weg met aanhorigheden verbreed. De verkaveling ligt daardoor niet direct aan de wegverharding, maar uiteraard wel aan de openbare weg met aanhorigheden. Dit wordt bevestigd door de Raad van State:

"De regel dat het op te richten gebouw aan een voldoende uitgeruste weg moet liggen, betekent niet noodzakelijk dat de constructie direct aan de openbare weg moet palen en evenmin dat de toegang eigendom moet zijn van de aanvrager."

Verwerende partij merkt tevens op dat lot 8A en lot 9A mits inbuizing van de voorliggende gracht toegang kunnen nemen tot de straat. Lot 7 desgevallend ook maar kan aansluiten op de nieuwe weg zodat inbuizing niet noodzakelijk is. Er is dus geen sprake van problemen m.b.t. de ontsluiting.

..."

3.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

"...

Het is nochtans duidelijk dat de betreffende percelen aan de openbare weg grenzen.

De loten liggen inderdaad niet direct aan de wegverharding, doch uiteraard wel aan de openbare weg met aanhorigheden, zoals uitdrukkelijk en meermaals bevestigd door de Raad van State...

Loten 8a en 9a kunnen mist inbuizing van de voorliggende gracht toegang nemen tot de straat. Lot 7a desgevallend ook, maar zou ook kunnen aansluiten op de nieuwe weg zodat inbuizing niet noodzakelijk is.

De enige toelating dewelke hiervoor derhalve nodig is, is de toelating voor het inbuizen van de bestaande gracht.

Het gros van de verkavelingen welke worden gerealiseerd langs bestaande wegen palen aan een bermgracht. Het is dan ook logisch dat de beslissing van de vergunningverlenende overheid tot goedkeuring meteen ook de goedkeuring inhoudt van de om deze gracht in te buizen. (zie supra en artikel 4.2.17 §1).

Daarnaast merken verzoekende partijen op dat met betrekking tot loten 1a tot en met 6a wordt voorzien in een haag over de gehele lengte van de wegenis. Volgens verzoekende partijen zou dit tot gevolg hebben dat deze kavels niet meer kunnen worden bereikt, waardoor het vergunnen van deze kavels uitgaat van een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

*Deze haag, aangeduid op het plan met een groene stippenlijn, wordt in een eerste fase inderdaad ingepland over de gehele lengte van de wegenis. Dit is echter uit praktische overwegingen. Men weet nu immers nog niet waar de uit- of inritten komen van de woningen. Het is de normale gang van zaken dat daarom eerst de haag over de gehele lengte wordt ingepland en nadien, in een tweede fase, daar waar de uit- of inrit van de betreffende woning komt, de haag weer wordt verwijderd.
...”*

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

De verwerende partij stelt met betrekking tot de ligging aan een voldoende uitgeruste weg dat de kavels 7A tot en met 9A *'reeds ontsloten waren via de bestaande weg.'* Dit kan in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO en de materiële motiveringsplicht, echter niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldig gemotiveerde beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De Raad stelt immers vast dat de loten 7A tot en met 9A van de ■■■ worden gescheiden door een stuk dat eigendom is van de stad Antwerpen, en waarop een gracht is aangelegd. Op de vergunde plannen worden er geen inbuizingen van de gracht voorzien, zodat de verkavelingsvergunning, anders dan wat de tussenkomende partijen beweren, niet kan worden aanzien als een goedkeuring om de betrokken gracht in te buizen. Nu op de plannen nog niets wordt voorzien voor de inbuizing van de gracht, zijn de betrokken kavels nog niet ontsloten via de ■■■.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien niet of de verwerende partij concreet heeft onderzocht of het stuk grond openbaar domein betreft, dan wel privaat domein van de stad Antwerpen en er dus een machtiging nodig is om de betrokken gracht in te buizen en de kavels te ontsluiten.

Gelet op het bovenstaande kon de verwerende partij dan ook niet zonder meer oordelen dat de kavels 7A tot en met 9A reeds ontsloten waren via de bestaande weg.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende goedkeuring van het gewestplan Antwerpen, van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (verder: het Inrichtingsbesluit), artikel 2 en 3 van de wet van 26 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, artikel 4.3.1, § VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. Ze lichten dit als volgt toe:

“...
Uit de verkavelingsaanvraag blijkt dat een "bufferstrook" van 10m - die volgens het Gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979, in gebied voor dagrecreatie is gelegen - zou behoren tot de respectieve kavels:...

In de verkavelingsvoorschriften staat te lezen:...

Uit de verkavelingsaanvraag blijkt dus dat een strook van 10m wordt voorzien, volgens het Gewestplan Antwerpen gelegen in dagrecreatiegebied, die deel uitmaken van de kavels en privaat zouden worden benut en aangeplant. De "bouwvrije bufferzone" is ook opgenomen in de verkavelingsvoorschriften voor de respectieve kavels.

*Hieruit blijkt onbetwistbaar dat aan de betrokken "bouwvrije bufferzone" een bestemming wordt gegeven in functie van de residentiële kavels, aangesloten bij deze kavels. Op deze wijze tracht men het probleem te omzeilen dat het in het Gewestplan aangeduide woongebied met landelijk karakter (**STUK E2**) slechts tot 50m achter de loopt, hetgeen dus voor de kavels IA tot en met 6A een bouwdiepte van 40m tot gevolg heeft en voor de kavels 7A tot en met 9A van 50m. Dit werd reeds vastgesteld door het Ministerieel Besluit van 8 april 2008 (**STUK C2**), dat een gelijkaardige aanvraag weigerde omdat de kavels voor 10m waren gelegen in het recreatiegebied, waar verdere residentiële uitbouw planologisch niet kan worden aanvaard:...*

De bestreden beslissing bevat geen beoordeling van de verenigbaarheid van de "bufferstrook" met de Gewestplanbestemming dagrecreatiegebied. Dit op zich is reeds een schending van de artt. 2 en 3 van de Uitdrukkelijke Motiveringswet van 1991 en van art. 4.3.1, §1 VCRO, dat voorschrijft dat een aanvraag moet worden geweigerd bij onverenigbaarheid met de Gewestplanvoorschriften. Er wordt louter gesteld dat de aanvraag verenigbaar zou zijn met de bestemming "woongebied met landelijk karakter". Nergens wordt aandacht besteed aan de beoordeling van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de Gewestplanbestemming dagrecreatiegebied voor wat betreft de "bufferzone" van 10m.

Nochtans bepaalt art. 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dat in recreatiegebieden, en meer bepaald in dagrecreatiegebieden, volgende bestemmingen zijn toegelaten:...

In de bestreden beslissing wordt nergens gemotiveerd waarom de gevraagde bufferstrook bestemd zou zijn voor recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. er wordt niet gemotiveerd waarom de bufferstrook

beperkingen worden gesteld aan handelingen en werken ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren. Integendeel blijkt dat de "bufferstrook" 10m geen enkel recreatief karakter heeft, noch in functie staat van enige recreatieve activiteit of bestemming. Uit de aanvraag blijkt immers onbetwistbaar dat de strook van 10m in de dagrecreatiezone behoort tot de respectieve 9 kavels. Hiermee wordt een residentiële bestemming gegeven aan de 10m "bufferzone" in een gebied dat bestemd is voor dagrecreatie.

De bestreden beslissing schendt bijgevolg het K.B. van 3 oktober 1979 houdende goedkeuring van het Gewestplan Antwerpen, art. 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de artt. 2 en 3 van de Uitdrukkelijke Motiveringswet en art. 4.3.1, §1 VCRO. Bovendien worden ook de beginselen van behoorlijk bestuur geschonden, waaronder het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, nu het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is om een bufferstrook met een residentiële bestemming te vergunnen in dagrecreatiegebied en de verenigbaarheid van de bufferstrook met de Gewestplanbestemming niet te toetsen.

Het vijfde middel is ernstig en gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

...

Verwerende partij stelt vast dat eerste eisende partij het volgende heeft bepaald in de weigeringsbeslissing van 17 juli 2009:...

De breedte van de verkaveling waarbij percelen met een diepte van 50 meter worden voorgesteld komt ongeveer overeen met de afbakening van het woongebied met landelijk karakter ten opzichte van de aanpalende zone die bestemd is als dagrecreatie. In het schorsingsbesluit van 12 maart 2008 wordt aan de hand van opmetingen geargumenteed dat deze strook beduidend minder diep is dan de gebruikelijke 50 meter. Er wordt evenwel van uitgegaan dat deze strook de gangbare diepte heeft van 50 meter. Dit standpunt wordt ook gehanteerd in het ministerieel besluit van 8 april 2008 houdende nietigverklaring van de verkavelingsvergunning. Men mag er dus van uitgaan dat er geen delen van de te ontwikkelen gronden in het gebied voor dagrecreatie liggen." (eigen cursivering).

Verwerende partij stelt tevens vast dat in het nieuwe verkavelingsdossier de diepte van de kavels aangepast werd van 50 meter naar 40 meter. Zoals hoger beschreven, stelt eerste eisende partij tevens vast dat de aanvraag niet gelegen is in het gebied voor dagrecreatie.

De bestreden beslissing diende dan ook geen beoordeling te bevatten van de verenigbaarheid van de bufferstrook met de gewestplanbestemming dagrecreatie, gezien er geen delen van de te ontwikkelen gronden gelegen zijn in gebied voor dagrecreatie.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Op het verkavelingsplan is inderdaad achter de woonzone een strook van 10m voorzien als ‘groenscherm’ tussen de woonzone en het recreatiegebied. Volgens verzoekende partijen krijgt deze strook dus een residentiële functie hetgeen in strijd zou zijn met de gewestplanbestemming “dagrecreatiegebied”, volgens het Gewestplan, Antwerpen, goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979.

Deze strook is eigendom van ██████ en ligt inderdaad in recreatiegebied volgens het Gewestplan. Bijgevolg zal deze strook ook zo worden beheerd.

Echter krijgt deze strook geen residentiële functie, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren. Enkel in de woonzone, zoals voorzien op het verkavelingsplan, zal worden gebouwd. De 10 m zone is op de plannen en in de vergunning duidelijk aangeduid als bufferstrook en groenzone met een absoluut verbod van bebouwing.

Bovendien laten verzoekende partijen geen enkel belang blijken bij het invoeren van dit middel. Er wordt op geen enkele manier aangetoond welke schade zij zouden lijden bij de inplanting van deze ‘groene bouwvrije buffer’.

Dit middel kan dan ook niet worden weerhouden.

...”

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“ ...

Het belang van verzoekende partijen bij dit middel is evident: het is vaste rechtspraak van zowel Uw Raad als de Raad van State dat een verzoekende partij belang heeft bij elk middel dat van aard is om tot de vernietiging van een voor verzoekende partij nadelige vergunningsbeslissing te leiden.

De argumentatie van de verwerende en tussenkomende partij strijdt met de bestemmingsvoorschriften van gebieden voor dagrecreatie.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij het invoeren van dit middel, aangezien zij niet aantonen welke schade zij zouden lijden bij de inplanting van de groene bouwvrije buffer in het dagrecreatiegebied.

De Raad merkt in eerste instantie op dat de tussenkomende partijen niet concreet aantonen dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij de invoering van dit middel. Verder is de Raad van oordeel dat minstens de tweede verzoekende partij een belang heeft bij het invoeren van dit middel. Zij is immers bevoegd voor de uitvoering en de naleving van onder meer de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening en heeft aldus een belang bij het invoeren van een middel dat betrekking heeft op de schending van het de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

De exceptie kan aldus niet worden aangenomen.

2.

Anders dan wat de verwerende partij in haar antwoordnota beweert, ligt de betrokken verkaveling niet enkel in het woongebied met landelijk karakter. De bouwvrije bufferzone van 10 meter, die achter de kavels wordt voorzien en deel uitmaakt van de verkavelingsvoorschriften, is volgens het gewestplan immers gelegen in een gebied voor dagrecreatie.

De verwerende partij houdt in haar beslissing echter enkel rekening met de ligging in en de bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter en stelt verder dat *'de overige 10 meter diepe strook is aangeduid als recreatiezone en zo ook zal worden beheerd, zodat de volledige verkaveling binnen de zone van woongebied met landelijk karakter valt.'*

Een dergelijke vage beoordeling kan in het licht van artikel 4.3.1, §1 VCRO geenszins volstaan als afdoende toets van de verenigbaarheid van de aanvraag, en in het bijzonder van de bouwvrije bufferzone die in de verkavelingsvoorschriften wordt voorzien, met de bestemmingsvoorschriften van de gewestplanbestemming 'dagrecreatiegebied', waarbinnen deze bufferzone is gelegen. Er wordt immers geen melding gemaakt van de voorschriften uit artikel 5 van het Inrichtingsbesluit, noch wordt het voorzien van een bouwvrije bufferzone binnen de verkaveling concreet aan deze voorschriften getoetst. De verwerende partij kon dan ook niet zonder meer besluiten dat de aanvraag verenigbaar is met de planologische bestemming van het gebied.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

E. Bevel conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO

Het gewijzigde artikel 4.2.17 VCRO voorziet niet langer in een procedure waarbij de gouverneur de gemeenteraad samenroept indien er een beroep wordt ingesteld bij de deputatie wanneer de gemeenteraad over de wegen geen beslissing heeft genomen of zich van de beslissing over de zaak van de wegen heeft onthouden.

Voorgaande vaststelling verhindert de verwerende partij echter niet om, alvorens een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij, de gemeenteraad van de tweede verzoekende partij in kennis te stellen van de resultaten van het openbaar onderzoek over de aanvraag die heeft geleid tot de thans bestreden beslissing.

De verwerende partij kan de gemeenteraad hierbij tevens verzoeken een uitdrukkelijk standpunt in te nemen omtrent de vraag of de beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2007, genomen naar aanleiding van een eerdere aanvraag, kan betrokken worden bij de beoordeling van het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij, dan wel of de gemeenteraad een nieuwe beslissing omtrent de zaak van de wegen nodig acht.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer ██████ en de bvba ██████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 juli 2010, waarbij aan de tweede tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van percelen in negen loten voor open bebouwing op een perceel gelegen te ██████ en met kadastrale omschrijving ██████.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

De Raad beveelt de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO om alvorens een nieuwe beslissing te nemen, te handelen zoals is bepaald in onderdeel VII van dit arrest.

5. 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 zitting op 25 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER