

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 169.462 van 27 maart 2007
in de zaak A. 117.204/X- 10.847.**

In zake : de n.v. VESTABUILD,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. FLAMEY,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN.

--

DE RAAD VAN STATE, Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. VESTABUILD op 22 februari 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 25 oktober 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij haar de vergunning wordt geweigerd tot het verkavelen van een terrein gelegen te Malle, Lang Ossegoor en Sparrenlaan, kadastraal bekend sectie B, nrs 507/a, 535/c, 535/d, 502/a en 504/a;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur D. MAREEN;

Gelet op de beschikking van 1 juli 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memories van de partijen;

Gelet op de beschikking van 24 oktober 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 november 2006;

Gehoord het verslag van staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. BOSQUET, die loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat V. VAN DYCK, die loco advocaat A. LUYTEN verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

1. De feiten.

1.1. Op 30 september 1999 vraagt de verzoekende partij, namens de n.v. Ossegoor, aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle de vergunning voor het verkavelen van een terrein gelegen te Malle, aan de Lang Ossegoor en Sparrenlaan, kadastraal bekend sectie B, nrs. 507/a, 535/c, 535/d, 502/a en 504/a. Voormelde aanvraag behelst eveneens de aanleg van wegenis.

1.2. Volgens het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout is voornoemd terrein gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

1.3. In de onmiddellijke omgeving van de kwestieuze percelen zijn in het woonuitbreidingsgebied bovendien volgende verkavelingen verleend:

- de verkaveling vlak naast en ten noorden van de betrokken percelen, gelegen aan de Sparrenlaan en Hallebaan, aan de overzijde van de Moerbeek, vergund op 8 september 1987 (ref. Stedenbouw 138/168);
- de verkaveling ten noordoosten van de gronden van de n.v. Ossegoor, gelegen aan de Hallebaan, vergund op 3 juni 1981 (ref. Stedenbouw 138/134);
- de verkaveling vlak naast de betrokken percelen ten zuiden ervan, vergund op 23 april 1986 (ref. Stedenbouw 138/107);

1.4. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle weigert op 26 september 2000 de verkavelingsvergunning, ingediend op 30 september 1999.

1.5. Op 25 oktober 2001 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het door de verzoekende partij ingestelde beroep tegen voornoemde collegebeslissing. Deze beslissing is letterlijk als volgt gemotiveerd:

“Overwegende dat het terrein volgens het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, in woonuitbreidingsgebied gelegen is; dat dit gebied uitsluitend voor groepswoningbouw bestemd is totdat de overheid over de ordening beslist heeft en totdat of wel de overheid een besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen genomen heeft ofwel omtrent de voorzieningen een met waarborgen omklede verbintenis door de promotor aangegaan is;

Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt vergunning te bekomen tot het verkavelen van een terrein in 22 percelen voor vrijstaande bebouwing; dat het verkavelingsontwerp een nieuwe weg met keerpunt voorziet;

Overwegende dat de gemeenteraad ter gelegenheid van de aanvraag geen besluit heeft genomen met betrekking tot het wegtracé;

(...)

Overwegende dat het gebied waarin de ontworpen verkaveling gesitueerd is, wordt doorsneden door de waterloop van derde categorie, Moerbeek; dat - in tegenstelling tot wat in de door de raadsheren van de beroeper neergelegde nota wordt beweerd - ons college in zitting van 9 december 1999 de aanvraag wel uitdrukkelijk ongunstig geadviseerd heeft; dat in het kader van het integraal waterbeheer en in de geest van het provinciaal Milieubeleidsplan 1998-2002, actie 4-2 ‘wachtbekkens en overstromingszones’, het aangewezen is dat de verkaveling wordt geweigerd en het gebied Ossegoor open wordt gehouden als potentieel overstromingsgebied; dat aan de plannen waarover ons college advies heeft uitgebracht sindsdien niets werd gewijzigd;

Overwegende dat uit geen enkel document blijkt dat de huidige aanvraag de consequente voortzetting zou zijn van een voor het gehele betrokken woonuitbreidingsgebied reeds ingezet verkavelingsproces; dat alleen al de periode die verlopen is sedert de vergunningen in 1981 en 1987 laat blijken dat het hier duidelijk gaat om losstaande aanvragen; dat het hier geenszins het ordenen van een resterend isoleerbaar gedeelte van het betrokken gebied betreft; dat de verwijzing in de voormelde nota naar de rechtspraak van de Raad van State niet opgaat;

Overwegende dat naar aanleiding van het bestaan van een gemeentelijke beleidsnota kan besloten worden dat argumenten van ‘goede ruimtelijke ordening’ tot een negatieve beoordeling van de aanvraag nopen; dat het niet aansnijden van het woonuitbreidingsgebied ter vrijwaring van de open ruimte van bebouwing een argument van goede ruimtelijke ordening is;

(...)”.

2. De procedure.

In haar memorie van wederantwoord werpt de verzoekende partij op dat “de opbouw van de memorie van antwoord van verweerster uiterst onduidelijk is”. Deze memorie van antwoord bevat inderdaad geen relevante repliek op de middelen van de verzoekende partij. In de laatste memorie levert de verwerende partij geen kritiek op de bevindingen van het auditorsverslag, maar beperkt zij zich er toe de stelling van de verzoekende partij aan te vechten, wat zij reeds had kunnen en moeten doen in haar memorie van antwoord.

3. Beoordeling.

3.1.1. In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 10 en 56, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de artikelen 5.1.1.1. en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer bepaald van het formele en materiële motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. De verzoekende partij voert aan dat er sprake is van machtsoverschrijding en dat artikel 159 van de Grondwet is geschonden.

Zo wordt in het tweede onderdeel onder meer het volgende gesteld:

“Dat de nadere ordening van het gebied derhalve reeds is vastgelegd nu bijna alle omliggende gronden in het woonuitbreidingsgebied reeds verkaveld én daarenboven reeds bebouwd zijn;

Dat tweedens voor de betrokken eigendom in feite reeds door de gemeente Malle, over de nadere ordening, is beslist; dat immers de gemeenteraad bij besluit van 7 november 1994 reeds over de aanleg van een wegenis beslist heeft; dat, door een beslissing over de zaak van de wegen te nemen, de gemeenteraad een ruimtelijk beleid voert en derhalve over de ordening van het gebied oordeelt; dat daarenboven het enkele feit dat het schepencollege reeds op 13 december 1994 een verkavelingsvergunning heeft verleend voor het resterende gedeelte van het woonuitbreidingsgebied eens te meer illustreert, dat de ordening reeds sedert lang en in feite, en in rechte vastligt;

(...)

dat, gezien de geldige besluiten inzake de wegenis en de verkavelingsvergunning, de overheid derhalve over de nadere ordening van het gebied heeft beslist;

dat bijgevolg het enkele weigeringsmotief dat vertrekt van planologische onverenigbaarheid uit hoofde van beweerde ontstentenis van nadere ordening, niet wettig kan gesteund zijn op het reglementair planvoorschrift van het woonuitbreidingsgebied, precies omdat de ordening reeds vastlag; dat de enkele verwijzing in het bestreden besluit naar de verkavelingsvergunningen voor de andere, aanpalende gronden van het woonuitbreidingsgebied geen afdoende redengeving vormt, nu deze verkavelingen eerder in redelijkheid getuigen van een reeds vastgestelde ordening, te meer daar ook voor gronden, voorwerp van de aanvraag reeds verkavelingsvergunning was verleend na beslissing door de gemeenteraad nopens de wegenis; dat de overweging ‘dat uit geen enkel document blijkt dat de huidige aanvraag de consequente voortzetting zou zijn van een voor het gehele betrokken woonuitbreidingsgebied reeds ingezet verkavelingsproces’ en de overweging ‘dat alleen al de periode die verlopen is sedert de vergunningen in 1981 en 1987 laat blijken dat het hier duidelijk gaat om losstaande aanvragen’ en tenslotte de overweging ‘dat het hier geenszins het ordenen van een resterend isoleerbaar gedeelte van het betrokken gebied betreft’ alle overwegingen zijn die abstractie maken van de op 13 december 1994 verleende verkavelingsvergunning na beslissing d.d. 7 november 1994 van de gemeenteraad over de wegenis; dat deze redengeving in het geheel niet doet begrijpen waarom het bestreden besluit tot de beweerde ontstentenis van nadere ordening beslist heeft en bijgevolg evenzeer strijdig is met de beginselen van de redelijkheid en de formele en materiële motivering”.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van:

“(…) artikel 10 van het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening Gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna afgekort DROG) en van artikel 5.1.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna afgekort ‘Inrichtingsbesluit’), uit de schending van artikel 53 §3 juncto artikel 55 DROG en van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 21 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht en uit ontstentenis van de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en o.m. het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van openbaarheid van bestuursdocumenten;

Doordat, eerste onderdeel het bestreden besluit niet afdoende en tegenstrijdig gemotiveerd is;

(…)

Dat de bestreden beslissing daarenboven niet verduidelijkt waarom juist de eigendom van de NV Ossegoor als ‘potentieel overstromingsgebied’ in aanmerking zou komen; dat niet duidelijk is waarom de gronden aan de overzijde van de Moerbeek niet als overstromingszone worden gekwalificeerd doch enkel en alleen maar de gronden van de NV Ossegoor; dat verzoekster in het ongewisse wordt gelaten betreffende de uitgestrektheid van deze zone en al evenmin duidelijk is of al haar gronden in deze zone zouden vallen; dat daarenboven niet duidelijk is waarom de achtergelegen braakliggende gronden die als parkgebied bestemd zijn, niet als overstromingszone kunnen fungeren;

(…)”.

3.1.2. Op grond van artikel 5.1.1.1. van het Inrichtingsbesluit zijn de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist. Dit betekent dat individuele bebouwing uitgesloten is zolang er voor het gebied geen BPA is goedgekeurd of de ordening ervan niet is uitgewerkt in een verkavelingsvergunning die het gehele gebied omvat. Indien de bestaande toestand de toekomstige ordening reeds richting geeft, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een weg en gebouwen, aanvaardt de overheid dat bouwvergunningen worden verleend, voor zover de ordening van de achterliggende gronden niet in het gedrang wordt gebracht.

In een toelichtingsnota, gevoegd bij haar verkavelingsaanvraag, heeft de verzoekende partij gesteld dat “(h)et voorgestelde ontwerp (een ordening) voorziet (...) voor het totale gebied tussen de Sparrenlaan, het Lang Ossegoor, het bestaande parkgebied, de bestaande woonzone’s en de Hallebaan”. In een advies van 13 december 1994 omtrent een eerdere identieke aanvraag en toelichtingsnota, stelt de gemachtigde ambtenaar het volgende:

“(…)

- Overwegende dat het eigendom gelegen is in een woonuitbreidingsgebied bestemd voor groepswooningbouw, zolang de bevoegde overheid over de aanleg van het gebied niet heeft beslist;

- Overwegende dat ± 2 ha. van het woonuitbreidingsgebied reeds aangesneden is door een tweetal uitgevoerde verkavelingen;

- Overwegende dat het woonuitbreidingsgebied kan opgesplitst worden in een noordelijk en een zuidelijk gedeelte, gescheiden door de Sparrenlaan;

- Overwegende dat het noordelijk gedeelte door de reeds aanwezige bebouwing en het aanpalend woongebied een feitelijk afzonderlijk geheel vormt tussen de Lang Ossegoor en de Sparrenlaan; dat dit gedeelte door voorliggend ontwerp volledig geordend wordt;
- Overwegende dat de groenoppervlakte t.o.v. het wonen de gebruikelijke normen ruimschoots overtreft;
- Overwegende dat het parkgebied voorzien in het gewestplan in oppervlakte verdubbeld wordt;
- Overwegende dat door de afmetingen van de percelen het landelijk karakter van de omliggende bebouwing bevestigd wordt.(...)”.

Ondanks deze gegevens wordt in de bestreden beslissing niet aangetoond waarom het betrokken gebied geen isoleerbaar gedeelte is van het woonuitbreidingsgebied en de voorgenomen verkaveling geen consequente voortzetting zou zijn van een voor het betrokken woonuitbreidingsgebied reeds ingezet verkavelingsproces. De in 1981 en 1987 verleende vergunningen zijn inderdaad qua indieningsdata, “losstaande aanvragen”. Toch voorziet het voorgestelde ontwerp in een ordening voor een duidelijk isoleerbaar gedeelte van het desbetreffende woninguitbreidingsgebied. Het gaat, in die omstandigheden, dan ook niet op voor te houden dat “het hier geenszins het ordenen van een resterend isoleerbaar gedeelte van het betrokken gebied betreft”. Het tweede onderdeel van het eerste middel is gegrond.

3.1.3. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing de elementen niet waaruit zou kunnen blijken “dat argumenten van ‘goede ruimtelijke ordening’ tot een negatieve beoordeling van de aanvraag nopen”. Een afschrift van de “gemeentelijke beleidsnota” werd overigens niet bij het administratief dossier gevoegd. Bijgevolg kan worden aangenomen dat, zoals de verzoekende partij stelt, “deze overwegingen (...) algeheel nietszeggend (zijn) en derhalve geen afdoende motivering inhouden”.

3.1.4. Ten tijde van de bestreden beslissing kon “het integraal waterbeheer” op zichzelf geen geldig motief zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij maakt in de bestreden beslissing niet duidelijk wat dit zogenaamde integraal waterbeheer, in concreto, inhoudt. Evenmin wordt verduidelijkt hoe, te dezen, een “beleidsplan”, in casu “het provinciaal Milieubeleidsplan 1998-2002, actie 4-2 ‘wachtbekkens en overstromingszones’”, dienstig zou kunnen worden ingeroepen, zeker niet nu de verwerende partij als weigeringsmotief de niet nader gespecifieerde, “geest” van een beleidsplan inroept.

Het tweede onderdeel van het eerste middel en het derde middel zijn gegrond,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd word het besluit van 25 oktober 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij aan de verzoekende partij de vergunning wordt geweigerd tot het verkavelen van een terrein gelegen te Malle, Lang Ossegoor en Sparrenlaan, kadastraal bekend sectie B, nrs. 507/a, 535/c, 535/d, 502/a en 504/a.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig maart tweeduizend en zeven, door de Xe kamer, die was samengesteld uit:

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

J. BOVIN.