RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK
Xe KAMER

A R R E S T

nr. 247.698 van 3 juni 2020
in de zaak A. 225.046/X-17.212

In zake : Tom GELDOLF
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Ciska Servais
kantoor houdend te 2600 Antwerpen
Posthofbrug 6, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de GEMEENTE KALMTHOUT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Floris Sebreghts en Christophe Smeyers
kantoor houdend te 2600 Antwerpen
Borsbeeksebrug 36
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 24 april 2018, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Kalmthout van 26 februari 2018 houdende de weigering van het wegenistracé bij verzoekers verkavelingsaanvraag voor een terrein aan de Prinses Elisabethlei te Kalmthout.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Benny De Sutter heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

Met het akkoord van alle partijen is de zaak behandeld overeenkomstig artikel 3 van het koninklijk besluit nr. 12 van 21 april 2020 ‘met betrekking tot de verlenging van de termijnen van de rechtspleging voor de Raad van State en de schriftelijke behandeling van de zaken’.

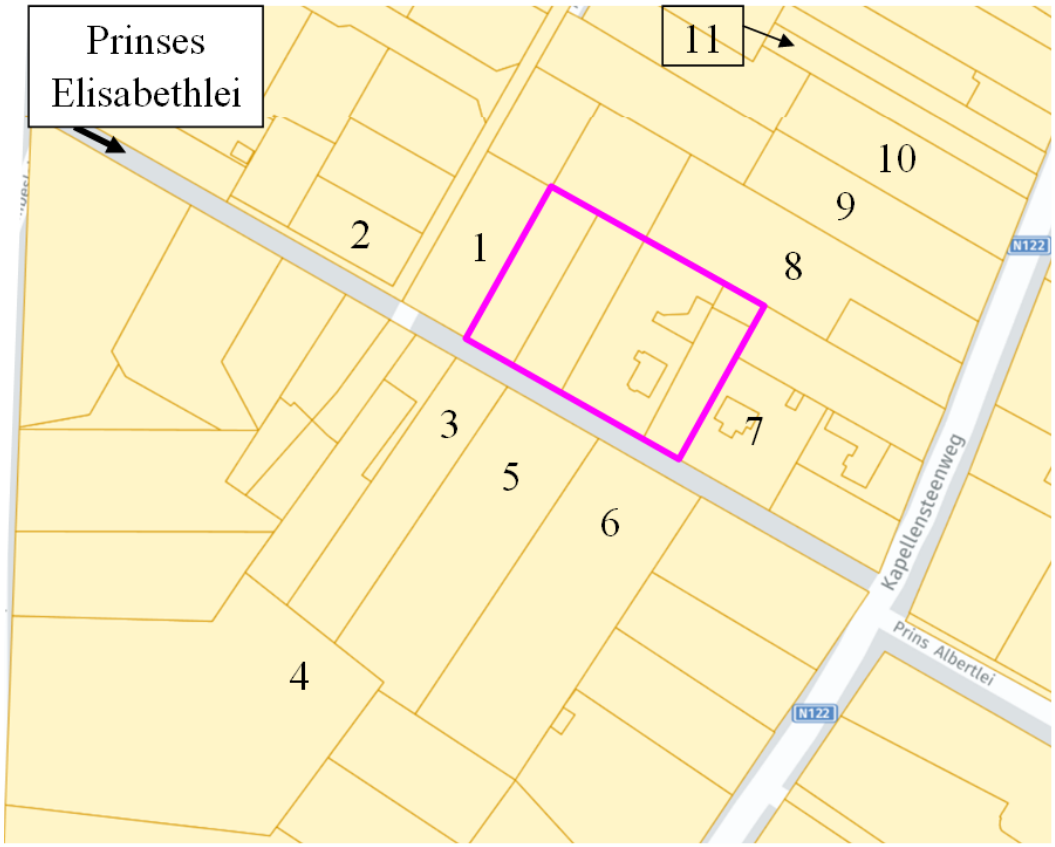
Adjunct-auditeur Benny De Sutter heeft een geschreven, met dit arrest eensluidend, advies neergelegd. Aansluitend is op 28 april 2020 dit advies via elektronische weg ter kennis van de partijen gebracht, is het debat gesloten en is de zaak in beraad genomen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 16 juni 2017 dient verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout een verkavelingsaanvraag voor vier loten met wegaanleg in voor een bebost terrein aan de Prinses Elisabethlei te Kalmthout (hierna: verzoekers terrein).

Rondom verzoekers terrein zijn percelen gelegen met een variërende grootte. Op het hierna, ter verduidelijking, opgenomen uittreksel uit de basiskaart van de website geopunt.be, is het merendeel van deze omliggende percelen genummerd. De genummerde percelen zullen hierna met hun volgnummer worden aangeduid.



= verzoekers terrein

4. Op 25 juli 2017 geeft de gemeentelijke milieudienst een ongunstig advies over verzoekers aanvraag. In dit advies wordt onder meer het volgende gesteld:

> "Hierbij wordt ongunstig advies verleend wat betreft deze verkavelingsaanvraag voor 4 loten voor vrijstaande bebouwing.
> We blijven bij ons besluit dat er slechts toelating kan verleend worden voor het verkavelen in twee loten.
> We streven naar een maximum behoud van het bomenbestand".

5. Op 18 augustus 2017 geeft het agentschap voor Natuur en Bos van het Vlaamse Gewest een ongunstig advies over verzoekers aanvraag. In dit advies wordt onder meer het volgende gesteld:

> "Uit terreinbezoek en gegevens wordt vastgesteld dat aanwezige boszone een structuurrijk inheems […] eiken-berkenbos betreft. Het bosbestand sluit aan op een groter [complex] van bossen en groenstructuren, omsloten door een residenti[ë]le zone.

> Het bos draagt momenteel een belangrijke ecologische waarde als stapsteen in het gebied. De geplande ontbossing houdt hierbij een [bedreiging in] voor de aanwezige natuurwaarden van de regio.
>
> Gezien de ligging nabij belangrijke natuurgebieden met Europees belang (Kalmthoutse heide en Klein schietveld) is het belangrijk om hier de natuurverbindingen […] te behouden."

6. Met een besluit van 9 oktober 2017 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout de gevraagde vergunning.

7. Na administratief beroep van verzoeker tegen het laatstgenoemde besluit, beslist de deputatie van de provincieraad van de provincie Antwerpen de gemeenteraad bijeen te roepen om zich uit te spreken over de zaak van de wegen.

8. Met het bestreden besluit van 26 februari 2018 neemt de gemeenteraad van de gemeente Kalmthout een ongunstige beslissing over de zaak van de wegen.

9. Met een besluit van 22 maart 2018 verwerpt de deputatie het door verzoeker ingestelde administratief beroep.

Tegen deze beslissing stelt verzoeker op 24 mei 2018 beroep in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, waar de zaak thans hangende is.

IV. Het enige middel

Het aangevoerde middel

10.1. Het enige middel is genomen uit de schending van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van 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', alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiëlemotiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen

van behoorlijk bestuur.

10.2. Verzoeker zet uiteen dat het voorgestelde wegtracé niet is goedgekeurd omdat niet voldaan zou zijn aan de bindende bepaling 2.3.2, *d)*, van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kalmthout (hierna: de toepasselijke bindende bepaling).

Volgens verzoeker is de gemeenteraad niet op basis van een zorgvuldige feitenvinding tot het besluit gekomen dat zijn terrein niet gelegen is tussen bebouwde percelen of deel uitmaakt van een huizengroep. Uit luchtfoto's blijkt dat de omliggende omgeving – met uitzondering van perceel nr. 1 – nagenoeg uitsluitend bestaat uit bebouwde percelen. Het lezen van de toepasselijke bindende bepaling in die zin dat elk perceel, ongeacht de grootte, bebouwd zou moeten zijn, zou uitblinken in onredelijkheid en iedere normale ontwikkeling om onjuiste redenen hypothekeren, en zou bovendien volledig indruisen tegen het tweede gedeelte van deze bindende bepaling waarin de nadruk gelegd wordt op het feit dat de ontwikkeling tot afwerking van het bebouwingspatroon in de omgeving dient te strekken. Het kan dan ook redelijkerwijze niet betwist worden dat verzoekers terrein wel degelijk omgeven is door bebouwde percelen en dat verzoekers aanvraag ertoe strekt het bebouwingspatroon in de omgeving te vervolledigen.

Verzoeker concludeert dat het bestreden besluit gebaseerd is op een manifest foutieve feitenvinding.

11. In zijn memorie van wederantwoord stelt verzoeker dat zijn aanvraag wel degelijk strekt tot de normale afwerking van het bebouwingspatroon in de omgeving. In de onmiddellijke omgeving van verzoekers terrein zijn immers ook kleinere bebouwde percelen te vinden, meer bepaald de percelen nrs. 2, 7 en 11. Deze kleinere percelen benaderen perfect de oppervlakte van de loten in de aangevraagde verkaveling.

12. In zijn laatste memorie herhaalt verzoeker dat de onmiddellijke

omgeving van zijn terrein gekenmerkt wordt door kleinere bebouwde percelen.

Beoordeling

13. De toepasselijke bindende bepaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kalmthout luidt:

> "d. Kleine verkavelingen […] kunnen in aanmerking komen voor de goedkeuring door de gemeenteraad van het tracé en de uitrusting van de voorliggende weg, in zoverre ze voldoen aan elk van de volgende voorwaarden:
> […]
> - de grond waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt tussen bebouwde percelen of maakt deel uit van een huizengroep en strekt aldus louter tot afwerking, op normale wijze, van het bebouwingspatroon van de onmiddellijke omgeving waarin de verkaveling zich situeert, met name voor wat betreft de perceelsgrootte en de bebouwings- en inrichtingswijze van de percelen."

14. Anders dan in het verzoekschrift wordt aangenomen, is in het bestreden besluit de toepasselijke bindende bepaling niet in die zin geïnterpreteerd dat elk omliggend perceel, ongeacht de grootte, bebouwd zou moeten zijn.

Zoals blijkt uit de uitdrukkelijke tekst ervan, steunt het bestreden besluit op de vaststelling van de gemeenteraad dat verzoekers aanvraag niet – zoals de toepasselijke bindende bepaling eist – louter strekt tot afwerking, op normale wijze, van het bebouwingspatroon van de onmiddellijke omgeving.

Zoals bevestigd wordt door de stukken van het administratief dossier, heeft de gemeenteraad geoordeeld dat het bebouwingspatroon in de onmiddellijke omgeving van verzoekers terrein gekenmerkt wordt door een relatief lage bezettingsgraad, zodat voldoende groen overblijft (hierna: het oordeel van de gemeenteraad). Volgens de gemeenteraad voorziet verzoekers aanvraag daarentegen een bebouwingspatroon met een hoge bezettingsgraad, waarbij weinig groen overblijft.

15. Verzoeker argumenteert dat het oordeel van de gemeenteraad

foutief is door te verwijzen naar de bebouwde percelen in de omgeving, en meer bepaald naar de “kleinere” percelen nrs. 2, 7 en 11.

Met zijn argumentatie overtuigt verzoeker er niet van dat het oordeel van de gemeenteraad de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan of de aangevoerde rechtsregels anderszins zou schenden, al was het maar omdat de aanwezigheid van de relatief grote percelen nrs. 3 tot 6 en 8 tot 10 dit oordeel ondersteunt.

16. Het enige middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie juni tweeduizend twintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier	**De voorzitter**
Silvan De Clercq	**Johan Lust**