

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0246 van 21 april 2015
in de zaak 1011/0387/SA/2/0327

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VERSTRAETEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70

en

bijgestaan en vertegenwoordigd door

waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij


*Tussenkomende
partij:*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen Geelen en Chiel SEMPELS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 14 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  van 7 juni 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het oprichten van een elektriciteitscabine.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 6 september 2011 met nummer S/2011/0108 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij haar schriftelijke uiteenzetting opgenomen in het verzoek tot tussenkomst.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 februari 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stephanie VANTHIENEN die loco advocaat Johan VERSTRAETEN verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Chiel SEMPELS die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

De zaak is in dezelfde staat in voortzetting gesteld naar de zitting van 8 mei 2012 teneinde de partijen toe te laten een standpunt in te nemen over de rechtsvraag naar de bestaanbaarheid van de bestreden beslissing meer bepaald naar het al dan niet ontbreken van de nodige rechtsgrond voor deze beslissing ingevolge het arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, houdende vernietiging van de vergunning voor de aanleg van de weg Hoolantsstraat. De partijen konden daartoe aanvullende nota's indienen.

3.

De partijen zijn dan verschenen op de openbare terechtzitting van 8 mei 2012.

Advocaat Stephanie VANTHIENEN die loco advocaat Johan VERSTRAETEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Michel VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Chiel SEMPELS die verschijnt voor de tussenkomende partij 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■ verzoekt met aangetekende brieven van 14 februari 2011 en 2 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2011 de tussenkomende partij toelating verleend om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

Op 12 februari 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de oprichting van een elektriciteitscabine”*.

2.

De vergunning wordt verleend voor het lot 69b van een verkaveling waarrond betwisting bestaat of deze al dan niet vervallen is.

Bij de Raad zijn er voor de vermelde verkaveling verschillende dossiers gekend:

- Bij besluit van 15 april 2010 verklaarde de verwerende partij het beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ van 14 december 2009 waarbij een verkavelingswijziging werd toegestaan die erin bestaat dat het lot met nummer ■ wordt opgesplitst in een lot ■ en een lot ■ met het oog op de plaatsing van een elektriciteitscabine op het nieuwe lot ■ onontvankelijk. Dit besluit wordt bij de Raad aangevochten, gekend onder rolnummer 2010/0486/SA/2/0459.
- Voor het lot ■ verleent de verwerende partij bij besluit van 23 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de verzoekende partijen ongegrond wordt verklaard, wordt bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingediend. Deze zaak is gekend onder het rolnummer 1011/554/SA/2/0506.
- Voor het lot ■ verleent de verwerende partij bij besluit van 23 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de verzoekende partijen ongegrond wordt verklaard, wordt bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingediend. De zaak is gekend onder rolnummer 1011/1071/SA/2/0973.
- Voor het lot ■ verleent de verwerende partij bij besluit van 23 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de verzoekende partijen ongegrond wordt verklaard, wordt bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingediend. Deze zaak is gekend onder rolnummer 1011/1069/SA/2/0971.
- Voor het lot ■ verleent de verwerende partij op 9 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van eengezinswoning. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de aanvrager werd ingewilligd, wordt bij de Raad door een derde een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1011/0505/SA/2/0430. Met een arrest van 15 mei 2012 met nummer A/2012/0188 heeft de Raad de afstand van het beroep ingewilligd.

- Voor het lot [REDACTED] verleent de verwerende partij op 5 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning. Ook tegen dit besluit waarbij het beroep van de aanvrager werd ingewilligd, wordt bij de Raad door een derde een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld, gekend onder rolnummer 1314/0113/SA/2/0091.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 april 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van een wegenis met riolering voor het gedeelte van de [REDACTED], vanaf de [REDACTED] tot net voorbij het laatste lot van de verkaveling zijnde lot [REDACTED]. De wegeniswerken met riolering zijn op 24 augustus 2010 voorlopig opgeleverd. Met het arrest van 29 september 2011 met nummer 215.462 vernietigt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, het besluit van 20 april 2009 omdat de procedure voor de verbreding van de buurtweg [REDACTED] niet werd nageleefd.

3.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse' gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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

Het perceel is gelegen binnen een op 8 september 1964 vergunde verkaveling waarvan in het vergunningenregister wordt gesteld dat ze niet vervallen is voor de onbebouwde percelen. Deze stelling wordt evenwel door de verzoekende partij betwist.

De termijn om een beslissing over de aanvraag te nemen, verstrijkt op 28 mei 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 7 juni 2010 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

- Beknopte beschrijving van de aanvraag

De bouwaanvraag behelst, middels de reguliere procedure overeenkomstig artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening, het oprichten van een electriciteitscabine.

Het betreft hier handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke of semipublieke rechtspersonen die een beperkte ruimtelijke impact hebben of die zich lenen tot een eenvoudige dossierbehandeling, te weten kleine handelingen van algemeen belang, respectievelijk lijninfrastructuur- en nutswerken met een gemeentelijk karakter of die een kleine wijziging inhouden, namelijk: handelingen betreffende gebouwen van algemeen belang met een totale grondoppervlakte van maximaal 50 vierkante meter en een maximale hoogte van 20 meter; de overige werken, handelingen en wijzigingen handelingen van algemeen belang met een totale grondoppervlakte van maximaal 150 vierkante meter, met inbegrip van de omgevingsaanleg. Het perceel is gelegen aan een uitgeruste gemeenteweg.

...

- Historiek

De oorspronkelijke verkaveling werd goedgekeurd op 8 september 1964 onder ref: [REDACTED]. Deze omvat 69 loten.

Op 20 april 2009 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het aanleggen van wegenis met riolering langs dit perceel (aan loten [REDACTED]). Teneinde de voorgestelde

aanvraag te kunnen verwezenlijken, werd op 14 december 2010 een verkavelingswijziging goedgekeurd voor de splitsing van het lot [REDACTED] in lot [REDACTED] voor het oprichten van een electriciteitscabine en lot [REDACTED] voor de rest van het perceel. Daar bovenvermelde wegenis voltooid werd, kunnen kortelings loten [REDACTED] worden bebouwd met woningen.

- Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Door deze verkaveling, de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. Dit woongebied ligt tussen andere woongebieden nabij het centrum van [REDACTED] en is sinds lang gepland met bovenvernoemde verkaveling. De omgeving wordt bepaald door enerzijds vooral oudere woonbebouwing in open verband op systematische wijze en anderzijds door het tegenoverliggend golfterrein en onbebouwd woonuitbreidingsgebied.

Het betreft een perceel gelegen langs de [REDACTED] (gemeenteweg), welke heden langs beide kanten van de nieuwe verwezenlijkte wegenis onbebouwd is. Het voorstel voorziet het oprichten van een electriciteitscabine links achteraan (gezien vanaf de [REDACTED]) het lot [REDACTED]. Deze electriciteitscabine, met rechthoekig grondplan van 2,6m (breedte) op 4,35m (diepte), wordt ingeplant quasi evenwijdig aan en op 33,1m van de weg en op +/-0,95m van de linkerzijperceelsgrens. Dit gebouw heeft een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3m. Er is een bovengronds en een ondergronds gedeelte (1,55m diep) gescheiden door een betonplaat op maaiveldhoogte.

Er wordt een landelijke gevelsteen gebruikt en de toegang gebeurt langs een deur vooraan.

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel (oprichten van een electriciteitscabine) is planologisch in overeenstemming met het voorschrift. Woningen met hun uitrusting horen in woongebied.

Daar deze electriciteitscabine achteraan het perceel is gelegen met groenbuffer, de hinder voor de omgeving minimaal is en omwille van zijn beperkte afmetingen en de gebruikte materialen, eigen aan de omgeving, is de invloed op het straatbeeld beperkt en ruimtelijk aanvaardbaar. Het voorstel brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang.

...

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- de goedgekeurde plannen en voor het overige de stedenbouwkundige voorschriften van hogervermelde verkaveling alsmede artikel 4.7.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stipt na te leven;
- tussen de electriciteitscabine en de linkerzijperceelsgrens (gezien van de [REDACTED]) een levende haag te plaatsen;
- de afkoppelin van het hemelwater uit te voeren conform het gemeentelijk reglement van 23 oktober 2008;
- de aansluiting op de openbare riolering uit te voeren conform de bepalingen van [REDACTED], tel [REDACTED];
- de nodige voorzorgen te nemen ter voorkoming van schade aan openbare of private eigendommen;
- minstens ACHT dagen VOOR de aanvang der werken de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw, [REDACTED] – tel. [REDACTED], op de hoogte brengen zodat de juiste inplanting van het gebouw ter plaatse kan worden nagekeken.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 9 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 14 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 14 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

V. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 7 juni 2010, buiten de termijn van 105 dagen, de vergunning voorwaardelijk voor het oprichten van een elektriciteitscabine.

Op 12 februari 2010 werd het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs afgeleverd door de gemeente. De vervaltermijn van 105 dagen gaat in op de dag na het versturen van het ontvankelijkheidsbewijs.

In voorliggend geval diende de beslissing genomen te zijn ten laatste op 28 mei 2010. Op het ogenblik dat het college van burgemeester en schepenen op 7 juni 2010 ene uitspraak deed over de aanvraag was zij dus niet langer bevoegd om dit te doen. Niettemin stelt de deputatie vast dat het college, ondanks haar onbevoegdheid, toch een beslissing nam.

Tegen deze uitdrukkelijke beslissing werd door derde, in toepassing van arr. 4.7.21. § 1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, beroep ingesteld bij de deputatie.

De deputatie is van oordeel dat aan de betrokken aanvrager een maximale rechtszekerheid moet geboden worden en dat de beslissing van 7 juni 2010 uit het rechtsverkeer moet verwijderd worden om reden dat deze beslissing met machtsoverschrijding werd genomen. In de mate dat de deputatie de door de decreetgever aangewezen instantie is om in beroep te oordelen over de uitdrukkelijke beslissing van een stedenbouwkundige aanvraag door het college van burgemeester en schepenen, verklaart zij zich bevoegd en trekt zij deze zaak naar zich toe. Door deze handeling wordt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen vernietigd en kan het dossier volledig door de deputatie beoordeeld worden.

VI. Bespreking

Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in het westen van het grondgebied van [REDACTED] meer bepaald in de kern van [REDACTED]. De aanvraag maakt deel uit van het bebouwd gebied tussen het golfterrein en de [REDACTED], [REDACTED]. De omgeving wordt gekenmerkt door vooral woningen die opgetrokken werden in open verband op ruime kavels. De aanvraag ligt op een boogscheut ten noorden van de luchthaven.

De aanvraag is gelegen binnen een verkaveling van oorspronkelijk 69 kavels, waarvan momenteel de kavels [REDACTED] bouwrijp gemaakt worden. Dit deel van de verkaveling is gelegen achter de tuinen van enkele woningen langs de [REDACTED] en de nieuw aangelegde [REDACTED]. De aanvraag bevindt zich links achteraan van het te onwikkelen gebied, gezien vanaf de nieuw aangelegde weg [REDACTED]

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het oprichten van een elektriciteitscabine van 2.6m breed, 4.35m diep en 3m hoog. De gevels worden uitgevoerd in gevelsteen met rustiek uitzicht. De cabine wordt ingeplant op een klein perceel van 30m², ter uitbreiding van het elektriciteitsnet binnen een grotere verkaveling. Dit perceel, kavel ■■■■, is gelegen op +/- 37m uit de as van de voorliggende weg. Het perceeltje werd bij verkavelingswijziging van 14 december 2009 afgesplitst van de kavel ■■■■ tot oprichting van deze elektriciteitscabine. De verkavelingswijziging voorziet ook in een 2.5m brede erfdiensbare toegangsweg, inclusie het aanbrengen en het onderhouden van de nodige ondergrondse leidingen.

...

Beoordeling

1. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in het oprichten van een elektriciteitscabine van 11,35m², dit is een kleine toename van de bebouwde oppervlakte. De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect veroorzaakt wordt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

2. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied.

...

Het oprichten van een elektriciteitscabine, zijnde een klein werk van algemeen belang, is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van een woonuitbreidingsgebied waarvoor de ordening gekend is op voorwaarde dat het met die specifieke ordening overeenstemt.

Het goed maakt deel uit van de behoorlijk vergunde verkaveling nr. ■■■■, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 8 september 1964. Het betrokken perceel nr. ■■■■ omvat de kavels ■■■■ van deze grote verkaveling, waarvan 6 kavels bestemd voor de oprichting van een vrijstaande woning en 2 voor een woning in halfopen verband. Bijgevolg heeft de overheid over de ordening van het woonuitbreidingsgebied beslist. De ordening werd zelfs zodanig opgevat dat de oprichting van het klein werk van algemeen belang (realisatie van de kavel ■■■■) ermee in overeenstemming is.

Er werden bij de verkavelingswijziging van 14 december 2009 geen aparte voorschriften opgesteld aangaande de bestemming en de bouwwijzen (functie, kroonlijsthoogte, ...) voor het nieuwe perceel: het oprichten van openbare nutsvoorzieningen. Evenwel kan uit het samenlezen van de beoordeling van de wijziging van de verkavelingsvergunning, de adviezen, de ligging en de grootte van het perceel en de stedenbouwkundige aanvraag tot aanleg van de wegenis van 20 april 2009, verstaan worden dat de kavel ondubbelzinnig bestemd is voor het oprichten van een openbare nutsvoorziening.

Ten andere, doordat de overheid over de ordening van het gebied heeft beslist, zijn nu ook de bepalingen voor het woongebied, zoals gesteld in art. 5 van toepassing, zolang ze niet strijdig zijn met de verkavelingsbepalingen. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor aan het wonen verwante taken zoals openbare

nutsvoorzieningen. De aanvraag is bijgevolg niet strijdig met de gewestplanbestemming.

2. Voor verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970 geldt een aparte vervalregeling die beschreven staat in artikel 7.5.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Na de melding van meerdere eigenaars van onbebouwde kavels binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, heeft het college van burgemeester en schepenen onderzocht of de betrokken verkavelingsvergunning al dan niet vervallen was. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 19 oktober 2001 een beslissing genomen over het deel van het vergunningenregister met betrekking tot deze oude verkavelingen. Hierbij werd de verkaveling nr. [REDACTED] voor de niet-bebouwde loten niet-vervallen verklaard. Tot op heden is deze verkaveling als niet-vervallen ingeschreven in het vergunningenregister van de gemeente [REDACTED]. Het vergunningenregister is zoals bepaald in art 5.1.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een bestuursdocument.

De beroepindieners trekken het niet-vervallen zijn van de verkaveling in twijfel, omdat enkel de aanleg van de nieuwe weg binnen de verkaveling, namelijk de Nachtegaalslaan, tijdig is gebeurd, maar niet de in de verkavelingsvergunning voorziene grondafstand langs de betrokken kavels langs de Hoolantsstraat.

In de omzendbrief RO 2001/01 omtrent "de verkavelingen met grondafstand. Vervalregeling met betrekking tot onbebouwde percelen", wordt op basis van rechtspraak van de Raad van State gesteld dat grondafstand gelijkgesteld moet worden met de aanleg van wegenis en dat dit inderdaad eveneens onderworpen is aan de vervaltermijnen voor verkavelingen met wegeaanleg. Ter info, deze omzendbrief dateert van 14 december 2001. Dit is ná de beslissing van de gewestelijk stedenbouw-kundig ambtenaar inzake de goedkeuring van het deel van het vergunningenregister met betrekking tot de oude verkavelingen.

In dit geval is de oorspronkelijke verkavelingsvergunning niet eenduidig met betrekking tot de grondafstand langs de [REDACTED]. Immers, de verkavelingsvergunning van 8 september 1964 werd vergund onder voorbehoud van:

1. De loten gelegen langs de [REDACTED], te beperken tot op de nieuw ontworpen rooilijn. De stroken grond gelegen tussen deze nieuwe rooilijn en de wegenis, zijn bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein.

2. De voorwaarden en voorschriften van de hierbijgevoegde bijlage Ia en de voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften, te eerbiedigen.

In de vermelde bijlage Ia, getiteld lasten en voorwaarden, werd onder punt I.a) het volgende opgenomen met betrekking tot de realisatie van de rooilijn langs de [REDACTED]:

Wegens de onvoldoendheid van het tracé en van de breedte van de wegenis, welke ze bedient, zijn de percelen, voorzien op de plannen van de verkaveling, niet geschikt voor de bestemming die in het vooruitzicht wordt gesteld. Geen perceel mag worden te koop gesteld vooraleer het tracé en de breedte van de wegenis verbeterd zijn volgens de minimum eisen hierna bepaald: geen grondafstand en inlijving in het openbaar domein voor de stroken grond gelegen tussen de nieuw ontworpen rooilijn en de wegenis van de [REDACTED].

Eenzijds werden er dus wel degelijk stroken grond bestemd voor grondafstand ter inlijving in het openbaar domein en anderzijds leek deze grondafstand langs de betrokken [REDACTED] uitgesloten te worden als vereiste in het kader van uitvoerbaarheid van

de verkaveling.

Ofwel beschouwt men de betrokken verkaveling als een verkaveling met wegeaanleg, maar zonder grondafstand. In dat geval werd de verkavelingsvergunning terecht als niet-vervallen voor de niet-bebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister, aangezien de aanleg van de [REDACTED] tijdig binnen de vervaltermijn, dit is vóór 31 december 1972, werd uitgevoerd.

Ofwel beschouwt men de betrokken verkaveling als een verkaveling met wegeaanleg én met grondafstand, onder andere langs de [REDACTED]. Aangezien deze grondafstand nog niet, dus niet tijdig, werd gerealiseerd had de verkavelingsvergunning in die zin eigenlijk als vervallen verklaard moeten worden voor de niet-bebouwde kavels. Anderzijds moet in dat geval ook rekening gehouden worden met artikel 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hierin wordt bepaald dat het verval van een verkavelingsakkoord of van een verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 7.5.4., niet kan worden tegengesteld aan personen die zich op dat verkavelingsakkoord of die verkavelingsvergunning beroepen, indien zij kunnen aantonen dat de overheid, na het verval, hetzij op grond van of refererend aan het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend, hetzij wijzigingen aan de verkavelingsvergunning heeft toegestaan. Daartoe is vereist dat voldaan is aan beide volgende voorwaarden:

1° de vergunningen of attesten zijn verleend ten aanzien van één of meer kavels van deze personen, binnen de omschrijving van het verkavelingsakkoord of de verkavelingsvergunning;

2° de vergunningen of attesten zijn door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig bevonden.

In het voorliggend geval werd er na het verval van de verkavelingsvergunning wel degelijk nog een stedenbouwkundige vergunning verleend op basis van de verkavelingsvergunning en ten aanzien van het betrokken perceel [REDACTED], meer bepaald de vergunning van 20 april 2009 voor het aanleggen van een wegenis met riolering. Hierbij wordt verschillende keren verwezen naar de betrokken verkavelingsvergunning als zijnde goedgekeurd en niet-vervallen. Deze verkaveling is zelfs mee bepalend geweest in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voor die aanvraag:

“Deze gewenste ordening van de onmiddellijke omgeving is in detail vastgelegd in de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling. De aanvraag houdt voldoende rekening met de bepalingen van de verkaveling en past bijgevolg in de gewenste ordening van het gebied.”

Er werd nadien nog een tweede vergunning verleend aan de eigenaars van het perceel. Op 14 december 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een wijziging van de verkavelingsvergunning goedgekeurd. Deze wijziging werd specifiek doorgevoerd voor het oprichten van de betreffende elektriciteitscabine, voorwerp van huidige aanvraag. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend dat door de deputatie onontvankelijk verklaard werd. Tevens besliste de deputatie om de beslissing van het schepencollege haar rechtskracht te laten hernemen. De deputatie was toen al van oordeel dat de vergunning van het schepencollege op rechtmatige wijze verleend werd. Tegen dit besluit van de deputatie werd een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Tot op heden werd geen uitspraak gedaan door de Raad. De deputatie was en is van mening dat de verkaveling niet vervallen is. Ongeacht een uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan het verval van de betrokken verkaveling op basis van de

verleende vergunning van 20 april 2009 (welke door de Raad van State niet onwettig werd verklaard) terecht niet worden tegengesteld aan de eigenaars van het perceel [REDACTED].

Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de verkaveling als niet-vervallen beschouwd kan worden voor de kavels [REDACTED], dus ook voor de betrokken kavel [REDACTED], of men de grondafstand langs de [REDACTED] nu wel of niet meeneemt in de beoordeling van dit verval en of men de uitspraken van de Raad voor vergunningsbetwistingen nu afwacht of niet.

4. Niettegenstaande dat ... geen eigenaar is van de kavel waarop de aanvraag betrekking heeft, diende zij de stedenbouwkundige aanvraag in. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verbiedt niet dat eender wie een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning indient op gronden die niet tot hun eigendom behoren. Geheel anders zijn de bepalingen voor verkavelingsaanvragen waarbij de aanvrager gevolmachtigd dient te zijn door de wetmatige eigenaar van de gronden waarop ze betrekking heeft.

De bevoegde overheid treedt, wanneer zij over een bouwaanvraag uitspraak doet, niet als rechter op om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft om op (zijn) grond een gebouw op te richten, doch wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of het weigeren van de bouwvergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvoor de zorg hem door de wet is opgedragen. De bevoegde overheid is derhalve niet verplicht de door de aanvrager vermelde hoedanigheid op haar waardigheid te toetsten. Evenwel, in geval van twijfel, kan de bevoegde overheid vergen dat de titel waaruit de aangegeven hoedanigheid zou blijken, zou worden voorgelegd. daarenboven vermag de bevoegde overheid, wanneer zij pertinent weet dat de door de aanvrager aangegeven hoedanigheid niet met de werkelijkheid overeenstemt, de bouwvergunning niet af te geven. (...)

De eigendomsbetwisting is een burgerrechtelijke aangelegenheid en de vergunningverlenende overheid kan deze aspecten niet als een determinerende factor in haar beslissingen betrekken. Aan het beroepsschrift werd een eigendomsattest toegevoegd waaruit blijkt dat de vennootschap Terraquist ... sinds 12 september 2008 eigenaar is van de bedoelde grond, kadastraal gekend [REDACTED]. Verder is het zelfs heel aannemelijk dat een energiemaatschappij een aanvraag tot oprichten van een elektriciteitscabine aanvraagt. De regeling aangaande de burgerrechtelijke aangelegenheden gebeurt tussen de aanvrager en de grondeigenaar. In bijkomende orde kan nog vermeld worden dat de stedenbouwkundige vergunning tot aanleg van de wegenis van 20 april 2009 uitdrukkelijk bepaalt dat de Provinciale Brabantse Energiemaatschappij wordt belast met de oprichting van de elektriciteitscabine. Zoals eerder gesteld is het dan ook niet onlogisch dat zij hiertoe de nodige vergunningsaanvragen indient bij de gemeente.

5. Art. 4.3.5.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening stelt dat:

...

Volgens §2. van datzelfde artikel is een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Ten eerste dient onderzocht te worden of de elektriciteitscabine als een gebouw dan wel

als een constructie dient opgevat te worden. Immers art. 4.3.5 is niet van toepassing op constructies. Ofwel beschouwt men de cabine als een constructie, omdat een gebouw onder andere gekenmerkt wordt als een constructie die ten allen tijde fysiek toegankelijk is voor mensen, en de elektriciteitscabine al dan niet aan deze bepaling voldoet, ofwel beschouwt men de cabine als een gebouw en dient de aanvraag getoetst te worden aan het art. 4.3.5 van de Codex.

De vergunningverlenende overheid heeft zich in de eerste plaats uit te spreken over het architecturaal en stedenbouwkundig aspect. De cabine beschikt over een kruipruimte, een gevelconstructie met spouwmuur, isolatie en een buitenblad in gevelsteen. De hele technische opbouw is te vergelijken met deze van een klein vrijstaand bijgebouw (type garage of tuinhuis), inclusief de dakopbouw, regenwaterafvoer, funderingen etc. Deze technische opbouw en het volume, samen met het architecturaal karakter van de cabine en de ruimtelijke inplantingsverhouding ten opzichte van de kavel ■■■■, maken dat de cabine dient opgevat te worden als een gebouw. Geheel anders zijn elektriciteitscabines die beperkt in hoogte zijn en uit een stalen omhulsel bestaan waarbij een persoon niet kan 'binnentreden' in de constructie en die verder uitwendig gekenmerkt wordt door technische roosters, doorvoeren, etc. Dit soort elektriciteitscabines zouden aanzien kunnen worden als een constructie. De voorgestelde cabine is geheel anders van opbouw en ruimtelijk te beschouwen als een gebouw. Ten andere, de cabine is via de toegangsdeur wel degelijk betreedbaar door personen. Bijgevolg dient art. 4.3.5 van de Codes toegepast te worden.

Ter plaatse is vast te stellen dat de op 20 april 2009 vergunde wegeniswerken ondertussen uitgevoerd zijn. De wegverharding, de boordstenen, het voetpad, het fietspad, de riolering en de groenberm zijn uitgevoerd en dus fysiek aanwezig. De aansluitpunten voor de nodige nutsleidingen per perceel zijn aangelegd. De weg is bestaande en is een voldoende uitgeruste weg.

Het perceel ■■■■ is bereikbaar via een erfdienstbaarheid van zowel doorgang als het recht op het plaatsen en onderhouden van ondergrondse leidingen. Volgens de Raad van State (...) kan de toegang tot een voldoende uitgeruste weg via een erfdienstbaarheid aanvaard worden als 'gelegen zijnde' aan deze weg gezien geen enkele wets- of verordeningsbepaling voorschrijft dat een bouwperceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg moet beschikken. De elektriciteitscabine, zijnde een gebouw voor het onderbrengen van openbare nutsvoorzieningen, is bijgevolg gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg en daarmee is voldaan aan de bepalingen van art. 4.3.5 van de Codex.

6. De in de vergunning van wegeniswerken opgenomen voorwaarden die stelt dat "geen stedenbouwkundige vergunning voor de kavels gelegen langs deze nieuwe wegenis zal afgeleverd worden alvorens aan alle hierboven omschreven voorwaarden is voldaan", is een logische formulering indien men de achterliggende reden eerbiedigt. Bijgevolg is ze niet van toepassing op de aanvraag voor het oprichten van een elektriciteitscabine. De wetgever en de vergunningverlenende overheid willen kandidaat kopers behoeden voor de aanschaf van niet bouwrijpe kavels binnen een verkaveling. Men wil voorkomen dat er stedenbouwkundige vergunningen verleend worden en dientengevolge er woningen gebouwd worden die niet kunnen aansluiten op de openbare nutsvoorzieningen. De aanleg van deze nutsvoorzieningen is steeds ten laste van de verkavelaar en de vergunningverlenende overheid wil erover waken dat deze werken gerealiseerd worden alvorens er gebouwd wordt. In dit licht kan de stedenbouwkundige aanvraag tot realisatie van de elektriciteitscabine niet beschouwd worden als een inbreuk op de in de

wegenisvergunning gestelde voorwaarde. Ten andere, een elektriciteitsnet kan maar functioneren mits toevoer en distributie van elektriciteit via een elektriciteitscabine.

7. Bij de verkavelingswijziging werd een bepaalde plaats binnen de verkaveling aangeduid als de locatie voor het oprichten van de elektriciteitscabine. Art. 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening stelt dat:

...

De elementen ter staving van de motivatie, aangehaald in de vergunning tot wijziging van de verkaveling, worden geacht een weerspiegeling te zijn van de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.

Voorts is het duidelijk dat een woonuitbreidingsgebied op termijn bestemd is om ontwikkeld te worden en te bebouwen met woningen. Deze bepalingen en beleidsvisie liggen als vast sinds de jaren 70 (opmaak gewestplannen). Anders is de situatie wanneer men vrij zicht heeft op een agrarisch of natuurgebied. Dit is in voorliggend dossier voor de beroepsindieners niet het geval.

8. De beroepsmotieven betreffen ook nog zaken van hinder die vermoed worden door straling en/of zeer lage geluidsfrequenties. Dit zijn milieutechnische argumenten en deze vallen buiten een afweging van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Dergelijke cabines dienen gekeurd volgens een andere regelgeving en de gezondheidsaspecten maken geen deel uit van het ruimtelijk afwegingskader.

9. De aanvraag is niet strijdig met de gewestplanbestemming en is in overeenstemming met de ordening van het gebied: ze is conform de verkavelingsvergunning. De cabine is van beperkte omvang en qua architecturale stijl vergelijkbaar met een klein bijgebouw, type tuinhuisje. Dit type van gebouw past binnen het concept van de verkaveling. De ruimtelijke impact is verwaarloosbaar. Er kan nog geopteerd worden voor het aanbrengen langs alle perceelsgrenzen van een streekeigen, 2m hoge haag om het paviljoentje nog meer aan het zicht te onttrekken. Deze en voorgaande elementen in acht genomen is de aanvraag verenigbaar met zijn omgeving en brengt het de toekomstige ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorstel is planologisch in overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift;
- de verkaveling is niet vervallen;
- de aanvraag ligt aan een voldoende uitgeruste openbare weg;
- de inplantingsplaats is ruimtelijk aanvaardbaar;
- het gebouwtje is beperkt van omvang en vergelijkbaar met een tuinberging;
- het voorstel brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- langs alle perceelsgrenzen wordt een paal- en draadomheining aangebracht van 2m hoogte (eventueel onderaan voorzien van een betonplaat van maximaal 40 cm hoog). De toegang tot het perceel wordt voorzien via een afsluitbare poort/hek;
- langs alle perceelsgrenzen wordt een streekeigen haag van 2m hoogte aangeplant, met uitzondering van de zone als toegang tot het gebouw.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 6 september 2011 met nummer S/2011/0108 reeds vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om hier anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zij meent dat het door de verzoekende partij ingeroepen belang niet aanwezig is en dat het zeker niet actueel is.

De tussenkomende partij wijst er op dat de verzoekende partij enkel en alleen opkomt tegen de realisatie van de verkaveling aan de ■■■■, terwijl de bestreden beslissing enkel een vergunning verleent voor het bouwen van een elektriciteitscabine. Volgens de tussenkomende partij heeft deze cabine niet de afmetingen om het zicht op het achterliggende gebied teniet te doen. Dit zou volgens de tussenkomende partij wel het gevolg kunnen zijn van een verdere invulling van de verkaveling met woningen langs de Hoolantsstraat. Volgens de tussenkomende partij is het deze invulling die de verzoekende partij bestrijdt. De tussenkomende partij meent dat dit geschetste nadeel niet het gevolg is van de bestreden beslissing, doch wel een gevolg van de verkaveling die reeds in 1964 werd goedgekeurd en daarna meermaals werd gewijzigd. De hinder die de verzoekende partij omschrijft, kan volgens de tussenkomende partij dan ook onmogelijk veroorzaakt worden door de gevolgen van de bestreden beslissing. De tussenkomende partij is dan ook van oordeel dat de geschetste hinder niet voortkomt uit de bestreden akte.

De tussenkomende partij meent verder dat de verzoekende partij geen voordeel kan puren uit het beroep nu de verplichting tot het oprichten van de elektriciteitscabine voortvloeit uit de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ waardoor het lot ■■■■ werd afgesplitst juist met het oog op de bouw van de elektriciteitscabine. Het door de verzoekende partij ingeroepen nadeel zat volgens de tussenkomende partij dan ook reeds besloten in deze verkavelingswijziging, doch daartegen is de verzoekende partij niet in beroep gekomen. De tussenkomende partij wijst er nog op dat de elektriciteitscabine is vergund zoals voorzien in de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning. Zij voert tot slot nog aan dat een verkavelingsvergunning de noodzakelijke en rechtstreekse rechtsgrond vormt voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een gebouw en een verkavelingsvergunning daarenboven een voldoende voorwaarde is om een aanvraag te vergunnen die ermee in overeenstemming is.

2.

De verwerende partij merkt ook op dat de verzoekende partij heeft nagelaten administratief of gerechtelijk beroep in te stellen tegen de wijziging van de verkavelingsvergunning van 14 december 2009.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij zich niet beroept op de nietigheid van de verkavelingswijziging, maar op het verval van de verkavelingsvergunning van 8 september 1964.

Zij wijst er op dat wanneer de verkavelingsvergunning vervallen is, er geen stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden afgeleverd voor de kavels. De verzoekende partij stelt dat de

verkavelingswijziging van 14 december 2009 weliswaar betrekking heeft op de verkavelingsvergunning ■■■■, doch dat deze wijziging op zich geen verkavelingsvergunning is.

Ze meent dan ook dat de wijziging van de verkaveling geen basis kan vormen voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning indien de verkavelingsvergunning zelf vervallen is. De verzoekende partij zet daarna uiteen waarom zij meent dat de verkavelingsvergunning vervallen is op tegenstelbare wijze.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij haalt als hinder en nadelen aan dat haar unieke en ongeschonden uitzicht (haar perceel grenst langs de achterzijde aan het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft) op het mooie en open achterliggende gebied onherroepelijk geschonden zal worden en dat de inplantingsplaats risico's zal meebrengen op het vlak van veiligheid en gezondheid. Bovendien houdt de stedenbouwkundige vergunning voor de elektriciteitscabine in dat de ontwikkeling van de percelen ■■■■ door de eigenaar van de gronden niet meer kan worden belet op grond van het verval van de verkaveling.

2.

De Raad moet vaststellen dat de inplanting van de elektriciteitscabine op het betrokken perceel werd mogelijk gemaakt door de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning die door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ werd verleend op 14 december 2009. Het beroep tot vernietiging dat hiertegen bij de Raad werd ingesteld, is bij arrest van 21 april 2015 met nummer A/2015/0243 als ongegrond verworpen, zodat deze verkavelingswijziging als definitief moet worden beschouwd.

Wat het mogelijke verval van de verkavelingsvergunning betreft, dient de Raad verder vast te stellen dat de Raad bij arresten van 21 april 2015 met de nummers A/2015/0244 en A/2015/0245 heeft vastgesteld dat de verkavelingsvergunning is vervallen, doch dat dit verval niet tegenstelbaar is ten aanzien van de aanvrager van de vergunning tot wijziging van de verkaveling.

Met de definitief geworden verkavelingswijziging, die louter gericht is op het plaatsen van de elektriciteitscabine, werd de inplantingsplaats, de grootte en omvang van de elektriciteitscabine vastgelegd. De alhier bestreden beslissing vergunt de elektriciteitscabine waarvan de inplanting werd voorzien in de vergunning tot wijziging van de verkaveling. De verzoekende partij heeft zelf geen beroep ingesteld tegen de wijzigende verkavelingsvergunning van 14 december 2009, zodat de Raad moet vaststellen dat de verzoekende partij op heden dan ook geen actueel belang meer heeft bij de voorliggende vordering.

De vordering dient dan ook als onontvankelijk te worden verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van ■■■■■ is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS