

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0124 van 26 maart 2013
in de zaak 1112/0631/A/4/0562

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente **BRAKEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carlos DE WOLF
kantoor houdende te 9680 Maarkedal, Etikhovestraat
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 april 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 7 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

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

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Carlos DE WOLF die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Sylvie KEMPINAIRE die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

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

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

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 28 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 augustus 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 27 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkommende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor een open eengezinswoning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 8 augustus 2011 tot en met 6 september 2011. Er werd één bezwaarschrift ingediend, dat later terug werd ingetrokken.

Water-Link brengt op 12 september 2011 een advies uit.

De verzoekende partij verleent op 26 september 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De [REDACTED] is een zijweg van de [REDACTED], de bouwka­vel zelf is gelegen achter een woonlint in de hoofdweg [REDACTED]. Behoudens bedoeld woonlint bestaat de omgeving nagenoeg volledig uit onbebouwd agrarisch gebied. Vanaf de [REDACTED] bekeken bevindt de bouwka­vel zich op een bouw­diepte die in de ruime omgeving onbebouwd gebleven is, enkele berghokken e.d. niet te na gesproken.

Op 10 juli 2007 werd een weigering van verkavelingsvergunning afgeleverd voor hetzelfde perceel met eenzelfde type bebouwing (kroonlijsthoogte 3,5m, 1 bouwlaag) met volgende ruimtelijke afweging :

“gezien het een lot in de tweede bouwzone betreft in een zeer landelijke omgeving alwaar geen woningen in de 2^{de} bouwzone voorkomen; achter de woningen in de hoofdstraat komt een open gaaf agrarisch gebied voor; daarenboven is de strook landelijk woongebied slechts ongeveer 15m breed; er moet dan ook besloten worden dat een woning in de 2^{de} bouwzone aldaar ruimtelijk-planologisch gezien niet verantwoord is”

Op 26 november 2007 werd nogmaals een weigering van verkavelingsvergunning afgeleverd voor hetzelfde type bebouwing (kroonlijsthoogte 3,5m, 1 bouwlaag) om dezelfde redenen als de weigering van 10 juli 2007.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld bij de Bestendige Deputatie op 06/03/2008, het beroep werd bij besluit van de Bestendige Deputatie d.d. 06/03/2008 niet ingewilligd.

Voorliggend dossier houdt slechts in beperkte mate wijzigingen (géén afzonderlijke garage, bouw­diepte gereduceerd van 18 m naar 12 m) in ten opzichte van de aanvraag waarbij de Bestendige Deputatie bij besluit van 6 maart 2008 het beroep niet heeft ingewilligd en dit omwille van volgende ruimtelijke afwegingen:

“-Het perceel waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft is volgens het gewestplan grotendeels gesitueerd in agrarisch gebied en gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter. de enige ontworpen bouwka­vel zelf situeert zich integraal in het woongebied met landelijk karakter, maar is enkel langs­heen de achterste zonegrens van dit gebied gesitueerd, achter het woonlint langs de weg [REDACTED], in functie van dewelke het woongebied werd ontworpen.

In die mate is de gevraagde kavel in een zogenaamde tweede bouwzone gelegen.

-Behoudens het lint rond de [REDACTED] bestaat de omgeving nagenoeg volledig uit onbebouwd agrarisch gebied.

-De kavel bevindt zich dus op circa 30 m tot 50m van de [REDACTED], op een diepte die in de ruimte omgeving onbebouwd is gebleven, enkele berghokken e.d. niet te na gesproken. Ook de twee huisjes in deze zijweg staan niet voorbij de eerste 30m.

-Voorts bedraagt de afstand tussen de zuidelijke georiënteerde zijgevel van de nieuw te bouwen woning en de laterale perceelsgrens amper 4m. gelet op zijn oriëntatie, zal deze zijgevel onvermijdelijk ramen bevatten. Ook het bestaande pand op het hoekperceel is (achteraan) op korte afstand van de betrokken eigendomsgrens ingeplant....”.

Tot en met deze voormelde dossiers waarbij voorzien werd in hetzelfde type bebouwing, werd door alle betrokken niveaus (gemeente, provincie, gewest) reeds het standpunt ingenomen als zijnde een bouwproject in tweede bouwzone.

Dit standpunt wordt door het college ook aangehouden in voorliggend dossier.

Door de gekozen inplantingswijze dreigt een onevenwicht met de omgeving te ontstaan en wordt het open karakter van de omgeving duidelijk geschaad. Uit het advies van Eandis blijkt dat er geen elektriciteitsvoorziening is in de [REDACTED], dat de bestaande woningen aangesloten worden vanuit de hoofdweg [REDACTED], dat derhalve de [REDACTED] niet geldt als een voldoende uitgeruste weg.

De [REDACTED] is slechts een openbare erfdienstbaarheid met een breedte van 3 m (buurtweg 54) waarbij de grond behoort tot private eigendom. De leefbaarheid en de woonkwaliteit komen ernstig in het gedrang gezien de beperkte afstand van amper 8 m tussen de zijgevel van de voorziene woning en de achtergevel van het bestaand gebouw.

Deze bebouwing bestaat momenteel uit een loods maar gezien de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning d.d. 06/06/2011 op het aangrenzend perceel [REDACTED] (lot 2) kan dit perceel in aanmerking komen voor een open ééngezinswoning met 2 bouwlagen onder zadeldak en waarbij de bouwdiepte 15 m bedraagt zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

Door het voorzien van bijkomende woningen in tweede bouwlijn komt de privacy van de toekomstige woningen in het gedrang.

De grenzen van goed nabuurschap en goed ruimtelijk functioneren dreigen overschreden te worden.

Gelet op voorgaande juridische argumenten is een detailbeoordeling van de stedenbouwkundige voorschriften dan ook niet (meer) opportuun.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 oktober 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het ingediende verkavelingsaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

De verzoekende partij weigert op 7 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 14 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 februari 2012 om een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 14 februari 2012 beslist de verwerende partij op 1 maart 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

Perceelsgedeelten die in woongebied met landelijk karakter gelegen zijn, kunnen niet alleen in functie van de voorliggende weg, waarlangs het landelijk woongebied is voorzien, beschouwd worden maar evenzeer in functie van de straat, die hierop uitmondt,

echter alleen maar voor zover het betrokken perceelsgedeelte en de voorgestelde bebouwing beantwoordt aan de stedenbouwkundige criteria die normaliter gehanteerd worden in de betrokken zone. Dit betekent dat het perceel voldoende groot moet zijn, en een inplanting moet mogelijk laten die stedenbouwkundig verantwoord is, zoals voldoende diepte, voldoende achteruitbouw en bouwvrije zijdelingse stroken. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. De weg waarlangs gebouwd moet worden moet, gelet op de plaatselijke toestand voldoende zijn uitgerust.

Het lot 1 van de aanvraag betreft een achter een hoekperceel gelegen kavel langs een voldoende uitgeruste weg en waarbij de voorgestelde kavel als voldoende ruim en volwaardig te beschouwen is voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. In voorliggend voorstel is het nieuwe voor vrijstaande bebouwing bestemd lot 18 m breed en 32 m diep, en met zijn 588 m² voldoende groot om een kwalitatieve eengezinswoning op te nemen. De aanvraag voorziet in een achteruitbouwstrook van minimaal 6 m en zijstroken van minimaal 4 m. De toegelaten bouwdiepte (12 m) overstijgt de in deze omgeving gangbare bouwdieptes niet, wat ook geldt voor de toegelaten kroonlijsthoogte (3,3 m) en dakvorm.

De goede ruimtelijke ordening

Het perceel waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan gedeeltelijk gesitueerd in woongebied met landelijk karakter en grotendeels in agrarisch gebied.

De enige bouwkaavel in de aanvraag situeert zich integraal binnen het woongebied met landelijk karakter, te bereiken via de [REDACTED] maar achter het woonlint langsheen [REDACTED], in functie van dewelke het woongebied werd ontworpen. In die mate is de beoogde kavel in een tweede bouwzone gelegen. Het ten opzichte van de [REDACTED] dieper in agrarisch gebied liggende deel van het perceel, wordt als lot 2 uit de beoogde verkaveling gesloten.

De voornoemde woningen aan de overzijde van de insteekweg [REDACTED] staan met de recente uitbreiding van de laatste woning, huisnummer [REDACTED], tot ± 35 m in het woongebied. Hierdoor komt deze woning gedeeltelijk ter hoogte van het te verkavelen perceel te liggen; de losstaande garage en bijgebouwen van woonhuis nr. 4 reiken tot minstens aan de grens met het agrarisch gebied.

De beoogde inplantingszone van de woning doet geen onevenwicht ontstaan binnen de bebouwde omgeving wat betreft de diepte van de inplanting van bebouwing in de [REDACTED] ten opzichte van de [REDACTED] en deze inplantingszone staat in verhouding tot de recent vergunde uitgebreide woning en bebouwing aan de overzijde van de [REDACTED]. Om het open karakter van de diepere omgeving niet te schaden, wordt ten opzichte van het agrarisch gebied een ruime rechtse bouwvrije zijdelingse strook van minimum 4m breedte voorzien.

Links wordt een bouwvrije strook van 4 m voorzien ten opzichte van het voorliggende hoekperceel (loods). De bestaande loods is achteraan tot op korte afstand van de laterale perceelgrens ingeplant en de achterwand bevat geen gevelopeningen; de noordelijke wand van de loods, waar de beoogde woning wel een beperkte zicht op heeft, bevat vooralsnog beperkte raamopeningen.

De voorgevel van de beoogde woning wordt opgetrokken op minimaal 6m achter de voorste perceelsgrens. De achtergevel van de beoogde woning, voorzien op 18 m van de voorgevellijn, komt niet voorbij de zijgevel van de voorliggende loods.

Er werd vastgesteld dat de [REDACTED] verhard is tot ongeveer 50 m vanaf [REDACTED], dat elektriciteit, zij het via luchtleiding, aanwezig is en dat de woningen in de [REDACTED] nog andere nutsvoorzieningen kennen.

De voorgestelde stedenbouwkundige vergunning laten een bebouwing toe die in evenwicht is met hetgeen in deze omgeving gangbaar is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 7 maart 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 20 april 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en beschikt derhalve over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden en beschikt derhalve tevens over de vereiste hoedanigheid.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel iuncto artikel 4.3.1, §1, 1° en §2 en artikel 4.3.5, §1 en §2 van de VCRO.

De verzoekende partij zet in het tweede middelonderdeel uiteen:

“ ...

(b) Tweede middelonderdeel: de Bestreden Beslissing schendt artikel 4.3.5 van de VCRO nu er geen “voldoende uitgeruste weg” aanwezig is

In de Bestreden Beslissing overweegt Verwerende Partij dat de [REDACTED] als een voldoende uitgeruste weg kan worden beschouwd – en bijgevolg o.a. op basis van deze overweging – de verkavelingsvergunning kan worden verleend. Hiervoor baseert zij zich op volgende elementen:

- (i) De [REDACTED] is over de eerste 50 meter voorzien van een duurzame verharding; en*
- (ii) De reeds aanwezige woningen in de [REDACTED], met name de woningen ingeplant op de hoekpercelen aan de [REDACTED] en de [REDACTED], worden vanuit de [REDACTED] d.m.v. een luchtleiding voorzien van een aansluiting op het elektriciteitsnet, waardoor de [REDACTED] geacht kan worden te zijn voorzien van een elektriciteitsnet; en*
- (iii) De reeds aanwezige woningen in de [REDACTED] zijn aangesloten op het waterbedelings- en telefoonnetwerk.*

De beoordeling omtrent de vraag of een aanwezige weg als “voldoende uitgerust” kan worden beschouwd, behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de

vergunningverlenende overheid, waardoor uw Raad ter zake slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt.

...

In casu dient echter te worden vastgesteld dat Verwerende Partij op basis van verkeerde en onvoldoende gegevens, m.n. de loutere vaststelling dat de twee woningen in de [REDACTED] aangesloten zijn op het elektriciteits-, waterbedelings- en telefonienetwerk, heeft geoordeeld dat de [REDACTED] als voldoende uitgerust kon worden beschouwd. Meer bepaald kunnen m.b.t. de beoordeling van Verwerende Partij volgende kritieken worden geformuleerd:

- (i) De motivering van Verwerende Partij is intern tegenstrijdig.

...

Hierbij oordeelt Verwerende Partij m.a.w. dat de [REDACTED] wordt geacht van een elektriciteitsnetwerk te zijn voorzien omdat de woningen in de [REDACTED] vanaf een elektriciteitsnetwerk van een andere weg van stroom worden voorzien.

Het is op zijn minst merkwaardig te noemen dat voorgaand argument wordt gehanteerd om te oordelen dat de [REDACTED] wél van een elektriciteitsnetwerk is voorzien, terwijl deze argumentatie juist aangeeft dat de [REDACTED] zelf niet kan dienen als bron voor de elektriciteitsbevoorrading en dus niet voldoende is uitgerust in de zin van artikel 4.3.5 van de VCRO.

- (ii) De beoordeling van de uitrusting van de [REDACTED] in de zin van artikel 4.3.5 van de VCRO kan niet worden uitgevoerd op basis van de loutere feitelijke situatie inzake aansluiting op het elektriciteits-, waterdistributie- en telefonienetwerk van de overige woningen in de [REDACTED]. Immers, de percelen waarop deze woningen zijn ingeplant, zijn hoekpercelen die tevens palen aan de [REDACTED]. N.a.v. de beoordeling van de aanwezigheid van een voldoende uitgeruste weg kan de toetsing voor deze percelen ook gebeuren op basis van het uitrustingsniveau van de [REDACTED] en dus niet enkel de [REDACTED]. Dit standpunt blijkt ten overvloede uit het feit dat alle aansluiting voor nutsvoorzieningen van deze woningen geschied vanuit de [REDACTED], hetgeen ook expliciet wordt erkend door Verwerende Partij, zoals reeds hoger in onderhavig verzoekschrift werd aangegeven.

- (iii) In het administratief dossier van Verzoekende Partij, dat n.a.v. de administratieve beroepsprocedure aan Verwerende Partij werd overgemaakt, zijn adviezen opgenomen uitgaande van Eandis (stuk 9) en TMVW (stuk 10) een waarnaar Verzoekende Partij in haar vergunningsbeslissing in graad van eerste administratieve aanleg (stuk 12) expliciet naar verwijst.

Uit het advies van Eandis blijkt dat, ten einde het te realiseren woonproject, te kunnen aansluiten op het elektriciteitsnetwerk, het distributienetwerk moet worden uitgebreid (stuk 9):

...

Bovendien staan deze uitbreidingskosten los van de gebruikelijke aansluitingskosten die voor iedere individuele woning moeten worden gemaakt. Ten overvloede wordt tevens meegedeeld dat geen laagspanningnet aanwezig is in de voetweg.

...

Een weg kan enkel als voldoende uitgerust worden beschouwd indien ter realisatie van een project enkel nog aansluitingskosten voor de individuele constructie, in casu de op te richten woning, moeten worden gemaakt. Indien zou worden aanvaard dat een weg als voldoende uitgerust zou kunnen worden beschouwd indien nog infrastructuurwerken m.b.t. de uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk in deze weg moeten worden uitgevoerd wordt de bepaling van artikel 4.3.5, §2 van VCRO volledig uitgehold.

Volledigheidshalve merkt Verzoekende Partij op dat de vermeende aanwezige luchtleiding in de [REDACTED] een aansluiting van een individuele woning vanuit de [REDACTED] betreft en dus louter dient ter bevoorrading van de desbetreffende woning en bijgevolg niet als "aanwezig elektriciteitsnet" in de [REDACTED] kan worden beschouwd. Bovendien kan de aansluiting van de op te richten woning vanuit technisch onmogelijk rechtstreeks op deze luchtleiding gebeuren. Voormeld standpunt werd op navraag van Verzoekende Partij nogmaals bevestigd door Eandis bij e-mailbericht d.d. 19 april 2012 (stuk 15):

"Voor alle duidelijkheid "Iedere nieuwbouw moet ondergronds aangesloten worden".

In de [REDACTED] is er geen net aanwezig (nog bovengrond, nog ondergronds)

De bestaande woningen zijn via individuele leidingen bovengronds aangesloten op een langs de overkant van de reepstraat (kant pare nrs) gelegen bovengronds laagspanningsnet.

Op deze individuele aansluitingen worden er geen aftakkingen toegestaan.

...

Ten overvloede dient te worden vastgesteld dat ook uit het advies van TMVW blijkt dat het waterdistributienetwerk, los van de aansluiting van de individuele constructie op het netwerk, moet worden uitgebreid ten einde de aansluiting te kunnen voorzien (stuk 10):

...

Op basis van voorgaande argumenten – en te meer nu Verwerende Partij van de voormelde stukken op de hoogte was n.a.v. de ontvangst van het administratief dossier – dient dan ook te worden besloten dat de materiële motivering van de Bestreden Beslissing niet draagkrachtig is. Bijgevolg schendt de Bestreden Beslissing de bepalingen van artikel 4.3.5 van de VCRO.

Het tweede middelenonderdeel van het eerste en enige middel is bijgevolg ernstig en gegrond.

(c) Gevolgen op de vergunningsprocedure wat betreft het tweede middelenonderdeel

Alhoewel een verkavelingsaanvraag in principe – en dit overeenkomstig de letterlijke lezing van het artikel 4.3.5, §1 van de VCRO – niet moet worden getoetst aan de al dan niet aanwezigheid van een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §2 van de VCRO, dient een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag tot verkavelingsvergunning weldegelijk rekening houden met de het feit dat bij de latere beoordeling van de uiteindelijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag de aanwezigheid van een voldoende uitgeruste weg is vereist.

...

Bijgevolg kan een vergunningverlenende overheid, indien zij – bij de beoordeling van een verkavelingsvergunning – vaststelt dat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg op twee manieren handelen:

- (i) Ofwel weigert zij de verkavelingsvergunning indien zij de realisatie van het project niet opportuun acht, zoals Verzoekende Partij in voorliggend dossier heeft gedaan;
- (ii) Ofwel verleent zij de verkavelingsvergunning maar verbindt zij hieraan, bij wijze van last, de verplichting om de nodige wegenis- en/of uitrustingswerken uit te voeren, zodat het perceel komt te liggen aan een voldoende uitgeruste weg.

In casu dient te worden vastgesteld dat Verwerende Partij, ondanks de afwezigheid van een voldoende uitgeruste weg, noch de verkavelingsaanvraag heeft geweigerd, noch de nodige uitvoering van wegeniswerkzaamheden heeft opgelegd als last. Hierdoor creëert zij echter een problematische situatie m.b.t. de latere beoordeling bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

...
Bijgevolg zou, indien de Bestreden Beslissing niet wordt vernietigd, Verzoekende Partij gehouden zijn de stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd conform de bestaande verkavelingsvergunning, moeten verlenen – gelet op het feit dat de verkavelingsvergunning een subjectief recht tot realisatie van het project met zich meebrengt – waarbij zij de aanwezigheid van een voldoende uitgeruste weg niet meer in haar beoordeling ter zake mag meenemen aangezien in de beslissing omtrent de verkavelingsvergunning, d.i. de Bestreden Beslissing, geen lasten inzake het uitvoeren van wegenis- en uitrustingswerken zijn opgenomen.

Het spreekt dan ook voor zich dat Verwerende Partij bij het nemen van de Bestreden Beslissing, mede gelet op de expliciete verwijzingen in het dossier van Verzoekende Partij naar de adviezen van Eandis en de TMVW (stukken 9 en 10) en de toelichting omtrent de aansluiting op het elektriciteitsnet van de woningen op de hoekpercelen, onzorgvuldig heeft gehandeld, minstens een rechtstoestand dreigt te creëren die, naar de toekomst (en met name wat betreft de beoordeling van een eventuele stedenbouwkundige aanvraag) Verzoekende Partij in een bijzonder delicate positie plaatst.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Vooreerst wensen we er op te wijzen dat het bestreden besluit betrekking had op een verkavelingsaanvraag en niet op een stedenbouwkundige aanvraag. Het artikel 4.3.5. §1 heeft betrekking op stedenbouwkundige aanvragen.

...

Tevens willen we de aandacht vestigen op de stedenbouwkundige vergunning op 7 oktober 2009 door verzoekende partij verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning, gelegen [REDACTED]. Op het inplantingsplan bij die aanvraag kan men lezen '[REDACTED] [REDACTED], alle nutsvoorzieningen aanwezig' (zie stuk 1 administratief dossier).

Verzoekende partij stelt dat de overige woningen in de [REDACTED] ingeplant zijn op hoekpercelen die tevens palen aan de [REDACTED]. Dit is niet correct. De woningen [REDACTED] palen niet aan de [REDACTED].

...”

De tussenkomende partijen voegen hier nog aan toe:

“ ...

Zoals hiervoor bij de feitelijke uiteenzetting werd weergegeven heeft het CBS twee gezichten en wordt naargelang over wie en wat er moet geoordeeld worden een ander standpunt ingenomen.

Het CBS gaf 05.06.2007 een gunstig advies (stuk 2) voor hetzelfde perceel waarover het thans gaat (aanvraag vorige eigenaar):

“Gemeenteweg verhard.

uitrusting water/riolering/elektriciteit/gas/straatverlichting/telefoon/kabel distributie”

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het bestreden besluit wordt de “omgeving, de bouwplaats en het project” onder meer als volgt beschreven:

“ ...

Het perceel situeert zich op ongeveer 400m van de dorpskern van de deelgemeente Everbeek -gelegen in het uiterste zuiden van het grondgebied Groot-Brakel en nabij de grens met de provincie Henegouwen.

Het perceel ligt onmiddellijk achter de bestaande landelijke bebouwing aan de oostzijde van de gemeenteweg [REDACTED], een lokale weg die vanuit de kleine landelijke deekern naar de gewestweg N8 leidt, die op zijn beurt de gemeenten Brakel en Geraardsbergen met elkaar verbindt.

De bestaande bebouwing is als een lintvormige uitbreiding noordwaarts vanuit deze deekern te beschouwen.

Het terrein wordt ontsloten via de [REDACTED] op de gemeenteweg [REDACTED]. De [REDACTED], in de atlas der buurtwegen ingeschreven als buurtweg nr. 54, is over de eerste 50m op een duurzame wijze verhard, om daarna verder over te gaan in een landweg. Er is elektriciteit (via luchtleidingen) aanwezig en de eerste twee woningen zijn eveneens aangesloten op het waterbedelings- en telefoonnet. In die mate is deze weg in stedenbouwkundig opzicht als een volwaardig uitgeruste weg te beschouwen.

...”

Uit deze beschrijving blijkt dat het bouwperceel via de [REDACTED], een buurtweg, wordt ontsloten naar de gemeenteweg [REDACTED] en dat de buurtweg door de verwerende partij wordt beschouwd als “een volwaardig uitgeruste weg”.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij, weliswaar onder de titel “juridische aspecten”, dat “de weg waarlangs gebouwd moet worden (...), gelet op de plaatselijke toestand voldoende (moet) zijn uitgerust”.

Onder de titel “goede ruimtelijke ordening” herhaalt de verwerende partij vervolgens dat de [REDACTED] verhard is tot ongeveer 50 meter vanaf de [REDACTED], dat elektriciteit aanwezig is (via luchtleidingen) en dat de woningen in de [REDACTED] nog andere nutsvoorzieningen kennen.

Uit deze overwegingen blijkt derhalve dat de verwerende partij de ligging van het bouwperceel aan een “volwaardige uitgeruste weg” op doorslaggevende wijze relevant acht bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

3.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. De motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

4.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

5.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij op grond van de verharding van de [REDACTED] over een afstand van 50 meter, op grond van de aanwezige bovengrondse elektriciteitsleidingen en op grond van het gegeven dat de “eerste twee woningen” aan de [REDACTED] “eveneens (zijn) aangesloten op het waterbedelings- en telefoonnet”, vaststelt dat het betrokken perceel gelegen is aan een “volwaardige uitgeruste weg”.

De verzoekende partij stelt evenwel dat de bovengrondse elektriciteitsleidingen niet reiken tot aan het bouwperceel, evenmin als andere nutsvoorzieningen. De verzoekende partij legt stukken voor waaruit blijkt dat, om het bouwperceel aan te sluiten op het elektriciteitsnet, het distributienetwerk moet worden uitgebreid tot aan het bouwperceel.

Anderzijds blijkt uit de bestreden beslissing zelf dat de verwerende partij slechts vaststelt dat de “de eerste twee woningen” aan de [REDACTED] zijn aangesloten “op het waterbedelings- en telefoonnet”. Het bouwperceel is echter verder gelegen dan deze “eerste twee woningen”.

Uit het voorgaande blijkt dat, gezien de nutsleidingen niet reiken tot aan het bouwperceel, de verwerende partij niet op grond van de aanwezigheid van deze nutsleidingen tot de conclusie kon komen dat de weg ten hoogte van het bouwperceel kan beschouwd als een “voldoende uitgeruste weg”.

6.

Het verweer dat artikel 4.3.5, § 1 VCRO niet van toepassing is op verkavelingsvergunningen, is niet relevant.

Uit de bespreking hierboven blijkt immers dat in het bestreden besluit de ligging van het bouwperceel aan een voldoende uitgeruste weg, als noodzakelijk werd beoordeeld bij de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om ‘*in bijkomende orde en in voorkomend geval*’ de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ