

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0325 van 27 augustus 2012
in de zaak 1112/0050/A/1/0032

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 18
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 11 april 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft de door de tussenkomen partij gevraagde wijziging van een verkavelingsvergunning goedgekeurd door lot 5A ervan uit de verkaveling te sluiten en te beslissen dat de verkaveling pas kan worden uitgevoerd na afbraak van de constructie op lot 5B.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de vierde kamer, is op 1 juni 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 juni 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS, die loco advocaat Johan CLAES optreedt voor de verzoekende partij, en advocaat Alisa KONEVINA, die loco advocaat Cies GYSEN, optreedt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel 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 het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] vraagt met een op 20 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 8 november 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel verleent op 18 maart 1985 de oorspronkelijke, niet vervallen verkavelingsvergunning.

In de naar aanleiding van de openbare verkoop van 12 juni 1985 van de loten van de verkaveling verleden akte is volgende erfdienstbaarheid opgenomen:

“Er zal een eeuwigdurend servitude van wegeis bestaan op een breedte van vier meters over lot twee in het voordeel der loten tien, elf, twaalf, dertien, veertien, vijftien, zestien, zeventien, drie en vier en de daarachter gelegen gronden; ...”

Op 8 april 1988 wordt een wijziging van de verkavelingsvergunning goedgekeurd voor het samenvoegen van de loten 3, 4 en 5, waarbij lot 5 kan bebouwd worden met één vrijstaande eengezinswoning.

Op 6 december 1988 wordt voor lot 5 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

Op 21 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij, als vertegenwoordiger van de eigenaar, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een wijziging van de verkavelingsvergunning.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied en agrarisch gebied.

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

Er moet geen openbaar onderzoek gehouden worden.

Met uitzondering van de eigenaars van één kavel, die op 29 oktober 2010 ook bezwaar ingediend hebben tegen de door de tussenkomende partij gevraagde wijziging, hebben alle andere eigenaars van de kavels in de verkaveling de aanvraag ondertekend.

Belgacom nv adviseert gunstig op 19 november 2010.

De gewestelijk erfgoedambtenaar meldt op 24 november 2010 geen bezwaar te hebben.

De opdrachthoudende vereniging Pidpa adviseert gunstig op 29 november 2010.

Telenet nv adviseert gunstig op 1 december 2010.

De verkeersdienst van de stad Geel adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 januari 2011.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 19 januari 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel weigert op 11 april 2011 de wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij omdat zij, met betrekking tot de toetsing van de goede ruimtelijk ordening, voormeld integraal in de beslissing van 11 april 2011 overgenomen advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar volgt.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 19 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 7 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning niet goed te keuren:

“...

8. LEGALITEIT: *niet OK*

...

Toelichting: *Wegenis voorzien in verkavelingswijziging.*

De aanvraag voorziet een strook van 3m00 breed (totaal 129m²) als toegangsweg naar het nieuw te creëren lot 5B. Deze wegenis komt te liggen naast een erfdienstbare weg van 4m00 breed op het aanpalende perceel.

Artikel 4.3.5. §1 VCRO bepaalt dat er slechts een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd kan worden voor het bouwen van een woning, wanneer deze gelegen is langs een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Verder bepaalt artikel 4.3.5. §2 VCRO dat een voldoende uitgeruste weg minstens verhard is met duurzame materialen en voorzien is van een elektriciteitsnet.

...

Beoordeling

- *Vastgesteld wordt dat lot 5B niet grenst aan een voldoende uitgeruste weg. In het verleden (verkavelingsvergunning d.d. 18.03.1985) werd lot 3 en 4 (hetgeen overeenkomt met voorliggende aanvraag) reeds geschrapt uit de verkaveling, juist omwille van het feit dat deze loten niet paalden aan een voldoende uitgeruste weg. Beroeper betwist dit niet (beroepschrift).*

- *Erdienstbare wegenis op aanpalende perceel:*

De aanvrager kan momenteel geen gebruik maken van de bestaande erfdienstbare weg. De weg is eigendom van iemand anders en bovendien bestaat er geen akte waarin gemeld wordt dat de aanvrager gebruik kan maken van deze wegenis. De aanvrager stelt dat erfdienstbaarheden behoren tot burgerlijke aangelegenheden, doch kan het zijn dat de burgerlijke aangelegenheden wel degelijk invloed hebben op de ruimtelijke ordening, hetgeen in casu het geval is.

Aangezien de aanvrager van de dag geen gebruik kan maken van de erfdienstbaarheid op het aanpalende perceel, kan hiermee ook geen rekening gehouden worden bij de verdere overwegingen. Enkel de nieuwe weg kan in overweging genomen worden bij de beoordeling van de aanvraag.

- *Toepassing artikel 4.3.5. §1 en §2 VCRO*

De aanvrager stelt dat er in artikel 4.3.5. §1 en §2 gesproken wordt over 'stedenbouwkundige vergunning' en niet over verkavelingsvergunning. Beroeper is bijgevolg van mening dat het al dan niet palen aan een voldoende uitgeruste weg hier niet als weigeringsmotief gebruikt mag worden.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Verkavelingsaanvragen kunnen wel degelijk voorzien in de aanleg van nieuwe wegen. Het is zelfs gebruikelijk dat de wegenis wordt aangevraagd bij de verkaveling en niet bij de stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 4.2.17. §1 VCRO bepaalt immers dat een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals o.a. de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing. Het zou van onbehoorlijk bestuur getuigen nu een verkavelingswijziging af te leveren waarvan een perceel niet grenst aan een voldoende uitgeruste weg, waardoor het perceel onbebouwbaar is in de toekomst. Voormelde artikels zijn dus wel degelijk van toepassing op de aanvraag.

De aanvraag voorziet een nieuwe wegenis van 3m00 breed, waarvan 2m50 verhard wordt. Een wegenis met zo'n beperkte breedte, kan bezwaarlijk als voldoende uitgeruste wegenis aanvaard worden. Bovendien wordt op het plan weergegeven dat op deze nieuwe wegenis een aantal bomen staan, waardoor de bruikbaarheid van de weg in het gedrang wordt gebracht.

Beroeper meldt dat de aanvraag niet moet voldoen aan artikel 4.3.5.§2 VCRO omdat het een privéweg betreft. Er wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse regering inzake minimale weguitrusting. Dit standpunt kan niet bijgetreden worden.

De voorziene weg kan niet als privéweg beschouwd worden daar minstens 2 percelen (zijnde lot 5A en lot 5B) gebruik maken van deze wegenis.

- *Beslissing gemeenteraad inzake wegtracé:*

Conform artikel 4.2.17.§2 dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over de zaak van de wegen, indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de verkavelingsvergunning zijnentwege kan worden verleend. Aangezien de vergunningverlenende overheid oordeelde dat de vergunning niet kan worden verleend, werd het dossier niet voorgelegd aan de gemeenteraad. Indien deputatie van oordeel is dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt, dient het dossier alsnog voorgelegd te worden aan de gemeenteraad.

9. GOEDE RO: *niet OK*

De aanvraag is gelegen in woongebied. Meer bepaald maakt het perceel deel uit van een woonkorrel die zowel in het noorden, het oosten als het zuiden omgeven wordt door agrarisch gebied. Op basis van het gewestplan kan vastgesteld worden dat voorliggende aanvraag zich in het noorden van deze woonkorrel bevindt op de grens met het agrarisch gebied.

De bestaande erfdienstbare wegenis die op de plannen wordt weergegeven, geeft toegang tot een aantal percelen in het agrarisch gebied.

Door de gevraagde verkavelingswijziging komt het perceel 5B niet te liggen langsheen de voorliggende wegenis, zijnde [REDACTED], terwijl al de andere woningen van deze woonkorrel wel degelijk rechtstreeks grenzen aan [REDACTED]. Morfologisch kan dus gesproken worden van het creëren van een tweede bouwlijn binnen de bestaande woonkorrel, hetgeen niet wenselijk is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.
...

Na de hoorzitting van 12 juli 2011 beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 als volgt het beroep in te willigen en de gevraagde wijziging goed te keuren:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan, aangezien ze volledig in het woongebied gelegen is.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 3-4-5 (samengevoegd lot), bestemd voor het oprichten van één vrijstaande eengezinswoning.

Er wordt een verkavelingswijziging aangevraagd. Meer bepaald behelst de verkavelingswijziging het afsplitsen van een strook van een met een woning in open bebouwing bebouwd perceel – aangeduid als lot 5A (1.281 m²) – van een evenwaardig stuk perceel – aangeduid als lot 5B (1.558m²) – waarop achteraan het perceel reeds een kleine constructie staat. Er wordt tevens een strook voorzien als weg (129m²).

De aanvraag voorziet een strook van 3m00 breed (totaal 129m²) als toegangsweg naar het nieuw te creëren lot 5B. Deze wegenis komt te liggen naast een erfdiensbare weg van 4m00 breed op het aanpalende perceel. Hierdoor ontstaat een 7m00 brede weg.

De weg blijft volgens beroeper een private wegenis.

ART. 3 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting bepaalt dat de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5, §2, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, geen betrekking hebbende op de private toegangsweg tot het commerciële, ambachtelijke of industriële gebouw of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

De deputatie is van oordeel dat, ook al paalt lot 5B niet aan de weg ■■■■■, dit af te splitsen perceel via de ontworpen toegangsweg voldoende bereikbaar is.

Betwisting mbt de erfdiensbare wegenis is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

Deputatie is niet bevoegd om hierover te oordelen en dient zich te beperken tot de stedenbouwkundige aspecten van de aanvraag.

De aanvraag is gelegen in woongebied. Meer bepaald maakt het perceel deel uit van een woonkorrel die zowel in het noorden, het oosten als het zuiden omgeven wordt door agrarisch gebied. Op basis van het gewestplan kan vastgesteld worden dat voorliggende aanvraag zich in het noorden van deze woonkorrel bevindt, op de grens met het agrarisch gebied.

De bestaande erfdiensbare weg die op de plannen wordt weergegeven, geeft toegang aan een aantal percelen in het agrarisch gebied.

Door de gevraagde verkavelingswijziging paalt 5B weliswaar niet aan de voorliggende weg Gasthuisheide, maar de deputatie is van oordeel dat deze niettemin voldoende bereikbaar is via de ontworpen toegangsweg.

De deputatie oordeelt dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend. Lot 5 A is bebouwd met een woning en wordt uit de verkaveling gesloten. De verkaveling kan pas worden uitgevoerd na afbraak van de constructies op lot 5B. Het advies van 4 januari 2011 van Eandis dient te worden nageleefd.

...

Algemene conclusie

De deputatie is van oordeel dat de ontworpen kavel 5B voldoende bereikbaar is en dat de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan worden aanvaard. Lot 5 A is bebouwd met een woning en wordt uit de verkaveling gesloten.

Bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd. De verkaveling kans pas worden uitgevoerd na afbraak van de constructies op lot 5B. Het advies van 4 januari 2011 van Eandis dient te worden nageleefd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben bij aangetekende brief van 9 september 2011 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0049/SA/1/0031.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Na het in beraad nemen van de zaak meldt de tussenkomende partij per aangetekende brief van 23 augustus 2012 aan de Raad dat de verwerende partij op 19 april 2012 een vergunning heeft verleend voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning op het perceel, gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED], dat door de bestreden beslissing als lot 5B van de verkaveling beschouwd wordt.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij deze vergunningsbeslissing niet heeft aangevochten binnen de in artikel 4.8.16, §2 VCRO bepaalde termijn van 45 dagen, waardoor ze haar belang verliest om de vernietiging te vorderen van de bestreden beslissing, en vraagt daarom de debatten te heropenen.

De Raad willigt dit verzoek in en vraagt de verzoekende partij in een toelichtende nota een standpunt in te nemen over het behoud of verlies van haar belang.

De verwerende partij kan hierop repliceren met een aanvullende nota.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad vraagt de verzoekende partij om, binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van dit arrest, een toelichtende nota in te dienen om een standpunt in te nemen over het behoud of verlies van haar belang.
3. Aan de verwerende partij wordt de mogelijkheid geboden om met een aanvullende nota hierover een standpunt in te nemen binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de toelichtende nota van de verzoekende partij door de griffie van de Raad.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS