

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0381 van 17 december 2015
in de zaak 1112/0183/A/5/0148

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris SCHELLEMANS

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philip PELLEMAN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Drabstraat 10
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 31 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente van 18 april 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend, overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de voorwaarden gesteld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 april 2011, voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande hoeve tot woning met schoonheidssalon en twee gastenkamers.

Het betreft een perceel gelegen te en met kadastrale omschrijving

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar 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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 april 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

Aangezien de behoeften van de dienst dit rechtvaardigen en teneinde de goede voortgang van de zaak te verzekeren, heeft de eerste voorzitter van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges het beroep onttrokken aan de eerste kamer.

Bij beschikking van 13 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 16 november 2015 heeft de voorzitter van de vijfde kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van 3 december 2015, onverminderd de mogelijkheid om in onderling overleg schriftelijk te verschijnen.

De verzoekende partijen zijn schriftelijk verschenen.

Advocaat Jurgen VERVAECK, die loco advocaat Philip PELLEMAN verschijnt voor de tussenkomende partij, is 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] vraagt met een op 2 januari 2012 ter griffie neergelegd verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft, met een beschikking van 19 januari 2012, vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

Op 13 oktober 2008 verleent de tussenkomende partij aan de vorige eigenaar van de percelen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing, een verkavelingsvergunning (2007/V.028) voor het verkavelen in twee kavels voor vrijstaande eengezinswoningen, na afbraak van een bestaande hoeve. Het derde lot, dat op 13 oktober 2008 door de tussenkomende partij werd geweigerd, werd na administratief beroep door de vorige eigenaar vergund door de verwerende partij in zitting van 29 januari 2009. De stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de hoeve wordt verleend op 17 mei 2010.

Voorafgaand aan de beslissing van 13 oktober 2008, meer bepaald op 17 april 2008, geeft de gemeenteraad van de gemeente [REDACTED] goedkeuring aan de tracéwijzigingen van de [REDACTED], met een breedte van 5 meter, en de [REDACTED], met een breedte van 10 meter, die noodzakelijk zijn voor het verkavelen van de percelen. De gemeenteraad overweegt hierbij *“dat een strook (zie op bijgevoegd verkavelingsplan blauwe zone met een oppervlakte 187m²) gratis dient afgestaan te worden aan de gemeente [REDACTED], ter realisatie van de voorgestelde tracéwijzigingen”*.

Op 29 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“verbouwen en uitbreiden van een bestaande hoeve tot woning met schoonheidssalon en 2 gastenkamers”*.

Op 10 januari 2011 neemt de tussenkomende partij akte van de beveiligde zending van 21 december 2010, waarmee de verzoekende partijen verzaken aan de totale verkaveling 2007/V.028 zoals vergund op 13 oktober 2008. De tussenkomende partij overweegt hierbij dat de verplichting van gratis grondafstand, die in de beslissing van de gemeenteraad van 17 april 2008 werd opgenomen, behouden blijft en zal worden opgelegd bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 januari 2011 tot en met 12 februari 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 9 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 14 maart 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] volgend standpunt in:

“...

De hoofdfunctie blijft wonen met een complementaire functie (handelsruimte met schoonheidssalon + 2 gastenkamers).

De verbouwde hoeve vormt geen storend element in het omliggend landschap. Het achterliggend agrarisch gebied blijft als open ruimte behouden. Er worden geen bijgebouwen voorzien en er wordt aandacht geschonken aan de inrichting van de tuin.

De toegangspaden worden aangelegd in ‘kinderkopjes’ met open voegen. Langsheen de [REDACTED] worden parkeerstroken in waterdoorlatende materialen (kiezel in nidagravel) voorzien.

Het bestaande bijgebouw dat in gebruik is als garage, en uitgevoerd in betonpanelen, wordt gesloopt.

Het geheel zal zich volledig in de omgeving integreren door materiaalgebruik en stijl van het gebouw. De goede ruimtelijke ordening blijft gerespecteerd.

De wegen zijn voldoende uitgerust en voorzien van de nodige nutsvoorzieningen.

...

De brandweer van de gemeente [REDACTED] brengt op 13 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 15 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies, met als motivering:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit het preadvies van de gemeente blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is opgesteld noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed een vonnis of arrest rust.

Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande hoeve in een woongebied met landelijk karakter volgens het van kracht zijnde gewestplan. De geplande werkzaamheden voorzien een omvorming van het gebouw naar woning met schoonheidssalon en twee gastenkamers. De uitbreiding situeert zich aan de achtergevel van gebouw, zodat de aanvraag naar het straatbeeld toe een beperkte impact heeft. I.f.v. de geplande activiteiten worden aan de zijde van de [REDACTED] enkele parkeerplaatsen voorzien. Mits de groenaanplantingen effectief worden uitgevoerd, zoals voorzien, kan dit gelet op de functie ruimtelijk aanvaard worden. Mits hieraan wordt voldaan, wordt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht.

(...)

Binnen de procedure van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift geformuleerd met betrekking tot de geplande aanplantingen.

Ik sluit mij aan bij de overwegingen en de weerlegging van deze bezwaren door het college en maak mij het standpunt van het college inzake de bezwaren eigen.

Ik wens bijkomend op te merken dat in de uiteindelijke vergunning wel rekening dient te worden gehouden met de principes van de watertoets.

(...)

Ik sluit mij om bovenvermelde redenen aan bij het voorwaardelijk gunstig advies dd. 14/3/2011 van het College van Burgemeester en Schepenen van [REDACTED] onder volgende voorwaarden:

- Aan alle bepalingen van de bovenvermelde gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient te worden voldaan;***
- De geplande groenaanplantingen effectief uitvoeren;***
- Alle gebouwen en constructies die zijn aangeduid als te slopen, dienen effectief te worden gesloopt;***
- De bepalingen in het advies van de brandweer van Putte dienen strikt te worden nageleefd.***

- ***De bepalingen in het advies dd. 9/2/2011 van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd.***

...

De tussenkomende partij verleent op 18 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partijen en overweegt hierbij:

“ ...

Overeenstemming met dit plan:

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan Mechelen.

Afwijkingsbepalingen:

Zie "Beoordeling"

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft een verbouwing en uitbreiding van een bestaande hoeve tot woning met schoonheidssalon en 2 gastenkamers + slopen van een bestaand bijgebouw.

De hoeve ligt in een landelijke omgeving met verschillende stijlen van eengezinswoningen.

Volgens de beschrijvende nota van de architect:

'Het hoofdgebouw behoudt na verbouwing - vanop de [REDACTED] gezien - het typische hoeveprofiel, inclusief de originele openingen en de buitengevelmaterialen.

De verbouwing en uitbreiding is grotendeels voorzien binnen de bestaande bebouwing, en op minstens 3 meter van de perceelsgrens (zie bijgevoegde plannen).'

Het volume van de hoeve wordt uitgebreid met 237 m³. Het totale volume na de verbouwingswerken komt op 1737 m³.

Het geheel wordt voorzien in duurzame, eigentijdse materialen.

'Het ontwerp is opgebouwd als een privé-woning met een beperkt gelijkvloers gedeelte als schoonheidssalon en met 2 gastenkamers op de verdieping.' De voor het publiek toegankelijke oppervlakte heeft een totaal van 147 m². De gastenkamers zijn conform het Vlaamse logiesdecreet voor de categorie gastenkamers.

De hoofdfunctie blijft wonen met een complementaire functie (handelsruimte met schoonheidssalon + 2 gastenkamers.

De verbouwde hoeve vormt geen storend element in het omliggend landschap. Het achterliggend agrarisch gebied blijft als open ruimte behouden. Er worden geen bijgebouwen voorzien en er wordt aandacht geschonken aan de inrichting van de tuin (zie bijgevoegd tuinplan).

De toegangspaden worden aangelegd in 'kinderkopjes' met open voegen.

Langsheen de [REDACTED] worden parkeerstroken in waterdoorlatende materialen (kiezel in nidagravel) voorzien (zie tuinplan 07/07).

Het bestaande bijgebouw dat in gebruik is als garage, en uitgevoerd in betonpanelen wordt gesloopt.

Het geheel zal zich volledig in de omgeving integreren door materiaalgebruik en stijl van het gebouw. De goede ruimtelijke ordening blijft gerespecteerd.

De wegen zijn voldoende uitgerust en voorzien van de nodige nutsvoorzieningen.

(...)

Beoordeling:

De aanvraag voldoet aan volgende aspecten : de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke

elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

(...)

Gelet dat het college van burgemeester en schepenen zich aansluit bij het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zoals hierboven vermeld.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 18/04/2011 HET VOLGENDE:

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- de voorwaarden gesteld in het hierboven overgenomen advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het standpunt van het college van burgemeester en schepenen na te leven, inzonderheid:

- **De geplande groenaanplantingen effectief uitvoeren;**
- **Alle gebouwen en constructies die zijn aangeduid als te slopen, dienen effectief te worden gesloopt;**
- **De bepalingen in het advies van de brandweer van Putte d.d. 15/4/2011 dienen strikt te worden nageleefd.**
- **De bepalingen in het advies dd. 9/2/2011 van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd.**

En verder volgende voorwaarden na te leven:

- GRATIS GRONDAFSTAND: Gelet op de goedkeuring van de wijziging wegentracé door de gemeenteraad d.d. 17/04/2008 volgens het verkavelingsdossier 2007/V.028 voor een voorgestelde rooilijn met een breedte van 5m en 10m (zie bijgevoegd plan)

Gelet dat een strook (zie op bijgevoegd plan ingekleurd blauw gearceerd groot 187 m²) gelegen voor de voorgestelde rooilijn, gratis dient afgestaan te worden aan de gemeente , alvorens aan te vatten met de werken.

(...)

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 16 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep van de verzoekende partijen, neemt de tussenkomenende partij op 6 juni 2011 volgende standpunt in:

“ ...

Artikel 4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt in §1:

(...)

Het college is van oordeel dat de gevraagde grondafstand zeer precies is. Deze staat namelijk aangeduid op een plan 8, daartoe verwijzen we naar het plan dat deel uitmaakte van de verkaveling 2007/V.028. Er kan m.a.w. niet ernstig beweerd worden dat de opgelegde voorwaarde onvoldoende precies is.

Verder kan eveneens niet gesteld worden dat ze niet in verhouding is, met de werken die deel uitmaken van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. De gevraagde

grondafstand doet geen afbreuk aan de rechten van het perceel en staat eveneens in verhouding tot de totale grootte van het perceel.

De aanvraag handelt over een ingrijpende verbouwing met uitbreiding, met de inrichting van een schoonheidssalon en een B&B. De gevraagde grondafstand dient ons inziens nu reeds als 'berm' van de voorliggende wegen beschouwd te worden. Het is duidelijk dat de wegzate naast het wegdek zelf eveneens de berm omvat.

De stelling dat deze grond als bouwgrond zou dienen beschouwd te worden is dan ook een manifest onjuiste interpretatie.

Verder dient opgemerkt dat de huidige eigenaars/aanvragers dit eigendom aankochten op het ogenblik dat aan de verkaveling nog niet verzaakt werd! Je zou zelfs kunnen stellen dat voor de verkoop aan de voorwaarden van de verkaveling, m.a.w. dus ook de grondafstand, diende voldaan te worden. De eigenaars kunnen eveneens niet beweren dat ze niet op de hoogte waren van de verkaveling (ze hebben zelf de verzaking aangevraagd) en de daarin gevraagde logische grondafstand.

Op 10 januari 2011 nam het college kennis van de volgens art. 4.6.8 §1 ingediende verzaking. Het college was daarbij cfr de VCRO niet in de mogelijkheid de verzaking te 'weigeren', en kan volgens §3 van dit artikel enkel 'akte nemen'.

In het schrijven van de eigenaars tot eenzijdige verzaking staat letterlijk aangegeven:

wensen wij als huidige eigenaar eenzijdig afstand te doen van uit de verkavelingsvergunning verkregen rechten ...".

In het collegebesluit i.v.m. de aktenaam werd eveneens opgenomen dat de verplichting tot grondafstand behouden blijft.

Er dient m.a.w. geconcludeerd dat er ons inziens op geen enkele wijze afstand werd gedaan van de voorwaarden uit de verkaveling, meer bepaald deze omtrent de gevraagde grondafstand, waardoor deze ons inziens nog steeds van toepassing is.

Verder dient opgemerkt dat deze voorwaarde eveneens rechtmatig kon en kan opgelegd worden bij afgifte van een stedenbouwkundige vergunning, zoals eerder aangehaald.

Het vragen van grondafstand binnen een rooilijn, of een indicatieve rooilijn is een gangbaar principe binnen het vergunningenbeleid. Daarbij wordt steeds de meest logische en gangbare rooilijn vooropgesteld. Van een 'schijnbare' verspringing is geen sprake. Een rooilijnbreedte van 10m, zoals hier vooropgesteld, is voor de Vogelstraat ons inziens een absoluut minimum, doch aanvaardbaar. Als bijlage zijn 2 naburige verkavelingen waarbij zelfs naar een rooilijnbreedte van 12m gestreefd wordt, wat ons inziens niet realistisch is.

- De grondafstand heeft verder geen oorzakelijk of welk ander verband dan ook met het verkavelen in 3 loten.

- De aangeduide oppervlakte van 187m² staat aangeduid door de beëdigd landmeter op het plan ifv de grondafstand bij de aangevraagde verkaveling. Deze handelt over de hele strook van grondafstand voor zowel de [REDACTED] en de [REDACTED]. Ons inziens dient de stelling van een beëdigd landmeter, aangesteld door de oorspronkelijke eigenaar en verkavelaar (van de verzaakte verkaveling) gevolgd te kunnen worden.

- Er zijn inderdaad momenteel geen plannen om de Vogelstraat opnieuw aan te leggen of te verbreden, wat ons inziens als argument niet ter zake doet.

Verder dient opgemerkt dat dit perceel gelegen is op een hoek waarbij deze grondafstand eveneens noodzakelijk is om te vrijwaren van beplanting om de zichtbaarheid te verhogen. De eigenaar plantte aan de rechterzijde van het perceel nu reeds een nieuwe haag aan die nagenoeg tegen de wegrand, wat de intentie van de eigenaar illustreert. Deze ingrepen zijn ifv de verkeersveiligheid onaanvaardbaar.

- Momenteel kan niet achterhaald worden of bij de stedenbouwkundige vergunning het bewuste plan al dan niet zou meegezonden zijn. Alleszins was ons inziens de omschrijving en de verwijzing (naar het plan van de grondafstand horende bij het raadsbesluit en de verkaveling) voldoende concreet. Verder had op een eenvoudig

verzoek aan de gemeente (wat niet gebeurde) dit plan onmiddellijk kunnen bezorgd worden.

Uit de door de bezwaarindiener bijgevoegde foto (waarop de gevraagde grondafstand aan de zijde van de Vogelstraat wellicht vrij correct werd aangeduid) is ons inziens duidelijk te zien dat het hier gaat om een strook die als 'berm' dient beschouwd te worden. Deze strook is noodzakelijk voor de aanleg van nutsleidingen, maar ook voor het onderhoud daarvan.

Het gaat in deze verder ook niet om een belasting maar om een voorwaarde die aan een stedenbouwkundige vergunning verbonden werd cfr art. 4.2.19 van de VCRO.

Verder gaat het duidelijk 2 maal op een rooilijnbreedte van 10m, telkens op 5m uit de as van de weg. Enkel is dit aan de zijde van de [REDACTED] inderdaad in totale oppervlakte lager dan aan de zijde van de [REDACTED]. Dit had op eenvoudig verzoek eveneens onmiddellijk aan de aanvragers kunnen toegelicht worden, waarvoor ons geen vraag tot toelichting gekend is.

Er dient eveneens opgemerkt te worden dat de verwijzing naar een onteigening in deze ons inziens foutief is.

De gevraagde grondafstand is ons inziens rechtmatig en logisch, gezien de eerder gevraagde grondafstanden (zie bijlage) in de omgevingen het feit dat deze stroken onlosmakelijk deel uitmaken van de wegzate, zoals hierboven uitvoering gemotiveerd.

...

In zijn verslag van 7 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de voorwaarden gesteld in het besluit van de tussenkomenende partij van 18 april 2011.

Na de hoorzitting van 12 juli 2011, beslist de verwerende partij op 25 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de voorwaarden gesteld in het besluit van de tussenkomenende partij van 18 april 2011. Zij overweegt hierbij het volgende, waarbij zij - onder meer - de overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt:

“...

9. Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

(...)

De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter en bijgevolg principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

2. Beroeper wenst beroep aan te tekenen tegen een van de opgelegde voorwaarden, zijnde de voorwaarde m.b.t. de gratis grondafstand:

'Gelet op de goedkeuring van de wijziging wegentracé [REDACTED] door de gemeenteraad d.d. 17.04.2008 volgens het verkavelingsdossier 2007/V028 voor een voorgestelde rooilijn met een breedte van 5m00 [REDACTED] en 10m00 [REDACTED]

. Gelet dat een strook (zie op bijgevoegd plan ingekleurd blauw gearceerd groot 187m²) gelegen voor de voorgestelde rooilijn, gratis dient afgestaan te worden aan de gemeente [REDACTED], alvorens aan te vatten met de werken.'

Artikel 4.2.20.§1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning lasten kan verbinden. Voormeld artikel bepaalt o.a. dat lasten ook kunnen inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

-> In casu vraagt de gemeente een grondafstand van 187m², zodat een rooilijn van 10m00 uit de as van de weg gerealiseerd kan worden t.a.v. de [REDACTED] en 5m00 t.a.v. de [REDACTED]

Artikel 4.2.20.§2 bepaalt dat de lasten redelijk moeten zijn in verhouding tot de vergunde handelingen.

-> De aanvraag betreft het grondig verbouwen en uitbreiden van een hoeve tot een eengezinswoning met schoonheidssalon en twee gastenkamers. Bovendien meldt de gemeente dat – wanneer aan de eerder vergunde verkaveling verzaakt werd – in het collegebesluit werd opgenomen dat de verplichting van grondafstand behouden blijft. Verder meldt de gemeente dat ook bij andere projecten grondafstand gevraagd wordt, aangezien deze stroken onlosmakelijk deel uitmaken van de wegzate. De oppervlakte van 187m² werd reeds bepaald bij de eerder vergunde verkavelingsaanvraag en is gebaseerd op plannen van een beëdigd landmeter. Er mag dan ook vanuit gegaan worden dat deze oppervlakte correct is. Bovendien betreft het een hoekperceel, waarbij een voldoende afstand tot de toekomstige rooilijn belangrijk is, o.a. voor wat de zichtbaarheid en de verkeersveiligheid betreft.

De last van gratis grondafstand is dan ook redelijk in verhouding met de gevraagde werkzaamheden.

Tijdens de hoorzitting stelt de aanvrager het volgende:

- de verkaveling is voor 2 percelen vergund en niet voor 3 percelen
- de grondafstand zou niet consequent voor alle vergunningsaanvragen in dezelfde straten opgevraagd zijn.

Dit werd nagevraagd bij de gemeente.

Tijdens het telefonisch contact met de gemeente op 25 juli 2011 laat deze weten dat zij consequent als voorwaarde een grondafstand aan het openbare domein opleggen, en dit zowel bij aanvragen voor percelen gelegen in de [REDACTED] als in de [REDACTED]

De gemeente brengt per mail op 25 juli 2011 ook één bouwvergunning en één verkavelingsvergunning bij waarbij als voorwaarde een gratis grondafstand opgelegd werd.

De verkaveling waaraan verzaakt wordt bevatte wel degelijk drie loten. Het derde lot, dat op 13/10/2008 door het CBS geweigerd werd, werd na beroep door de toenmalige eigenaar, toch vergund door de deputatie in zitting van 29/01/2009.

3. De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande hoeve tot woning met schoonheidssalon en 2 gastenkamers. Het bestaande bijgebouw wordt gesloopt.

Het volume van de hoeve wordt uitgebreid met 237m³, zodat het totale volume na de verbouwing 1.737m³ bedraagt. De uitbreiding situeert zich aan de achtergevel van het

gebouw, zodat de aanvraag naar het straatbeeld toe een beperkte impact heeft. Verder wordt er voldoende groen voorzien, zodat het geheel zich ruimtelijk laat integreren.

De aanvraag kan aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, onder de voorwaarden zoals gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 18.04.2011.

4. Watertoets:

(...)

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, onder de voorwaarden zoals gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 18.04.2011.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing per aangetekende brief van 16 september 2011 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 31 oktober 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de vergunning, en beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij roept een exceptie van onontvankelijkheid in met betrekking tot artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

De tussenkomende partij houdt voor dat het verzoekschrift geen argumenten bevat betreffende de wijze waarop, naar het oordeel van de verzoekende partijen, regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur geschonden werden door de bestreden beslissing. Het verzoekschrift zou evenmin een opsomming bevatten van geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zouden kennelijk enkel aansturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door hen nagestreefde stedenbouwkundige vergunning.

Tevens betoogt de tussenkomende partij dat het verzoekschrift inhoudelijk gezien grotendeels gericht is tegen de beslissing van de tussenkomende partij van 18 april 2011.

Tot slot benadrukt de tussenkomende partij dat de Raad enkel de vernietiging van de integrale beslissing van de verwerende partij kan uitspreken, en niet enkel een voorwaarde van de beslissing van 25 augustus 2011.

Beoordeling door de Raad

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de vormelijke volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot schorsing en/of vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de in het verzoekschrift vervatte *geschonden regelgeving* inhoudelijk niet kan beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in het onderdeel 'Geschonden regelgeving' van hun verzoekschrift een hele reeks argumenten opwerpen die verband houden met de voorwaarde inzake de gratis grondafstand, die werd opgenomen in de beslissing van de tussenkomende partij van 18 april 2011 en die door de verwerende partij werd overgenomen in de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt met de tussenkomende partij dat niet alle door de verzoekende partijen geformuleerde grieven als een middel in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO kunnen worden aangemerkt.

In toepassing van vermeld artikel mogen de verzoekende partijen er zich immers niet toe beperken uitsluitend aan te duiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zij geschonden acht zonder hierbij tevens een omschrijving te geven van de wijze waarop de bestreden beslissing vermelde regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

De Raad dient niet alleen vast te stellen dat een deel van de grieven van de verzoekende partijen kennelijk moeten worden opgevat als een kritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] om, als voorwaarde bij de op 18 april 2011 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning, een gratis grondafstand op te leggen, maar dat ook niet alle aangehaalde argumenten even duidelijk aanduiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur geschonden worden geacht, laat staan dat wordt vermeld op welke wijze deze regelgeving werd geschonden door de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dat de grieven die betrekking hebben op het niet volgen van “de wettelijke bepalingen voor onteigening” niet kunnen beschouwd worden als een ontvankelijk middel, nu deze grieven elke elementaire precisie missen. Deze grieven kunnen niet beschouwd worden als een duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, en evenmin wordt door de verzoekende partij op voldoende concrete wijze verduidelijkt op welke wijze de ingeroepen regelgeving werd geschonden door de thans bestreden beslissing.

De Raad kan in dit verband geen acht slaan op grieven die de verzoekende partijen inroepen t.a.v. de vergunningsbeslissing in eerste aanleg van de tussenkommende partij, nu hij enkel bevoegd is om de wettigheid te beoordelen van in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissingen.

3.

Onverminderd voorgaande vaststellingen is de Raad niettemin van oordeel dat het voorliggende verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO bevat en dat deze vaststelling kan volstaan om tot de ontvankelijkheid van het beroep conform vermelde bepaling te kunnen besluiten.

De Raad weerhoudt minstens de door de verzoekende partijen ingeroepen schending van artikel 4.2.20, §1 en §2 VCRO als een middel in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO. De verzoekende partijen maken voldoende duidelijk op welke wijze zij menen dat niet voldaan is aan artikel 4.2.20, §1 en §2 VCRO.

Volgens de verzoekende partijen is het in strijd met artikel 4.2.20, §1 VCRO om gratis grondafstand op te leggen als last nu er nog geen definitieve rooilijn is vastgesteld en de gemeente geen plannen zou hebben voor verbreding van de voorliggende wegen.

De verzoekende partijen voeren verder aan dat het totaal buiten elke verhouding is dat zij een strook van 187 m² gratis dienen af te staan aan de gemeente voor de realisatie van een rooilijn die momenteel nog niet bepaald is, waarmee zij duidelijk doelen op de evenredigheidsvereiste die is vervat in artikel 4.2.20, §2 VCRO.

De Raad is bijgevolg van mening dat het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel bevat, zodat de exceptie van onontvankelijkheid moet worden verworpen en het beroep ontvankelijk is.

D. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij houdt voor dat het verzoekschrift onontvankelijk is, in zoverre de verzoekende partijen de Raad vragen om:

“ ...
opnieuw rechtdoende:

De bouwaanvraag van verzoekers te horen goedkeuren zonder de voorwaarde vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] dd. 18.4.2011, meer bepaald:

“gratis grondafstand: gelet op de goedkeuring van de wijzing wegentracé [REDACTED] door de gemeenteraad dd. 17.4.2008 volgens het verkavelingsdossier 2007/V.028 voor een voorgestelde rooilijn met een breedte van 5 m [REDACTED] en 10 m [REDACTED] (zie bijgevoegd plan)

Gelet dat een strook (zie op bijgevoegd plan ingekleurd blauw gearceerd groot 187 m²) gelegen voor de voorgestelde rooilijn, gratis dient afgestaan te worden aan de gemeente [REDACTED], alvorens aan te vatten met de werken.”

...”

De tussenkomende partij verduidelijkt de ingeroepen exceptie van onontvankelijkheid als volgt:

“ ...
Uw Raad heeft immers, als administratief rechtscollege, enkel een annulatiebevoegdheid, waarbij U in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de overheid om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan.

Ook de aan Uw Raad toegekende opportuniteitstoets van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.8.3. §2. VCRO), verleent aan Uw Raad niet de bevoegdheid om zelf een vergunning toe te kennen of om aan een overheid een injunctie te geven een positieve beslissing te nemen.

...”

Beoordeling door de Raad

In zoverre de verzoekende partijen in het beschikkende gedeelte van hun verzoekschrift de Raad verzoeken om na vernietiging van de bestreden beslissing en opnieuw rechtdoende “*De bouwaanvraag van verzoekers te horen goedkeuren zonder de voorwaarde vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] dd. 18.4.2011...*”, is de Raad van oordeel dat het voorliggende beroep onontvankelijk is.

Zoals de tussenkomende partij correct stelt, heeft de Raad als administratief rechtscollege immers enkel een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan.

De Raad heeft niet de bevoegdheid om zelf, in de plaats van de vergunningverlenende overheid, een vergunning toe te kennen, al dan niet zonder voorwaarde of last.

Het beroep is ontvankelijk in zoverre de vernietiging van de bestreden beslissing van de verwerende partij wordt gevorderd, en onontvankelijk in zoverre hierin wordt gevraagd om na een

vernietiging van de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning te verlenen zonder de last van gratis grondafstand.

De exceptie van onontvankelijkheid is in de aangegeven mate gegrond.

E. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verwerende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij roept met betrekking tot de hoedanigheid van de verwerende partij een exceptie van onontvankelijkheid in.

Volgens de tussenkomende partij duidt het verzoekschrift “Gemeente [REDACTED], College van Burgemeester en Schepenen” aan als verwerende partij.

In tegenspraak met artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO kan de tussenkomende partij als dusdanig geen vergunningsbeslissingen in laatste administratieve aanleg nemen. Het beroep zou dan ook tegen de verkeerde partij zijn ingesteld.

Beoordeling door de Raad

De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en duidt als dusdanig zelf de verwerende partij aan.

De verzoekende partijen hebben, zoals blijkt uit de beoordeling van de ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep, onder meer het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 augustus 2011 aangeduid als voorwerp van hun vordering, waarbij het door hen ingesteld administratief beroep tegen het besluit van 18 april 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] houdende de voorwaardelijke verlening van een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen tot het verbouwen van een bestaande hoeve tot woning met schoonheidssalon en twee gastenkamers, niet werd ingewilligd.

De verwerende partij is de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen als zijnde de auteur van de in laatste administratieve aanleg verleende stedenbouwkundige vergunning en niet de gemeente Putte, wiens college in eerste aanleg de stedenbouwkundige vergunning heeft afgegeven met de opgelegde last van gratis grondafstand.

De door de tussenkomende partij ingeroepen exceptie is niet gegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun enig middel roepen de verzoekende partijen in dat *“deze beslissing indruist tegen de zorgvuldigheid van de toetsing door de overheid aan de goede ruimtelijke ordening en bovendien kennelijk onredelijk is”*.

Zij stellen dat de grondafstand verbonden is aan de verkavelingsvergunning van 13 oktober 2008 en dat zij uitdrukkelijk verzaakt hebben aan deze verkavelingsvergunning. Bijgevolg menen zij dat de afstand niet langer nodig is, *“nu er geen straat en dus geen verkaveling dien(t) doorgevoerd te worden”*.

Bovendien zou het volgens de verzoekende partijen volstrekt onredelijk zijn om een deel van hun grond gratis af te staan voor *“een op dit ogenblik zeer onduidelijk plan”*. De verzoekende partijen wijzen er in dat verband op dat de tussenkomen de partij naar aanleiding van de administratieve beroepsprocedure bevestigd zou hebben dat er momenteel geen plannen bestaan voor het gebruik van de gronden en dat de rooilijn nog niet is vastgelegd.

Het is volgens de verzoekende partijen *“totaal buiten elke verhouding”* dat zij een stuk grond van 187 m² gratis moeten afstaan aan de gemeente terwijl er nog geen rooilijnplan is vastgesteld.

De verzoekende partijen voeren aan dat *“door het opleggen van een volkomen arbitraire voorwaarde ..., onder verwijzing naar nog geenszins vastliggende gegevens”*, de beginselen van behoorlijk bestuur worden geschonden.

Tevens zouden de wettelijke bepalingen voor onteigening niet zijn gevolgd: de gemeente beroept zich niet op de *“onteigeningswetten van 1835, 1926 of deze van 1962 omwille van hoogdringendheid”* en zij heeft geen wettiging gevraagd aan de Vrederechter. Ook zou het plan van de grondafstand niet bij de vergunning zijn gevoegd.

Vervolgens begrijpen de verzoekende partijen niet waarom de grond dient te worden afgestaan aan de gemeente, *“gezien de gemeente hieromtrent geen verdere uitleg geeft”*. Bovendien, zo merken de verzoekende partijen op, brengt de verbouwing van de hoeve geen last mee voor de omwonenden noch voor de gemeente zelf, en zijn er andere verbouwingen in de Pitseburgstraat kunnen doorgaan zonder gratis grondafstand.

Samengevat stellen de verzoekende partijen:

“Nu de gemeente geen enkele duidelijkheid verschaft wat de bedoeling is van deze afstand van grond of wat de gemeente er mee gaat doen, is dit dan ook een zeer duidelijk voorbeeld van de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente heeft immers een hoorplicht, een motiveringsplicht, De heffing of bepaling mag niet arbitrair zijn.”

Met betrekking tot de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011, stellen de verzoekende partijen dat *“(h)oevel de Provincie (bestendige deputatie) in haar argumentering confirmeert dat er wel een verkaveling van 3 bouwgronden bestaat, (...) zij toch (moet) toegeven dat deze niet meer kan teruggevonden worden”*. Desondanks zou de verwerende partij de

beslissing van de tussenkomende partij bevestigd hebben en niet nagaan hebben of de voorwaarden voor het onteigenen van grond zijn vervuld.

De verzoekende partijen beweren dat er niet voldaan is aan artikel 4.2.20, §1 VCRO *“nu de gemeente zelfs nog geen plannen heeft meegedeeld, heeft ingesloten of heeft opgesteld van eventuele werken die zouden begonnen zijn of die zouden gepland zijn i.v.m. de openbare wegen. Iedereen in de straat bevestigt zelfs dat er geen wegenwerken gepland zijn, zelfs de gemeente [REDACTED] zelf bevestigt dit.”*

Tot slot herhalen de verzoekende partijen dat:

- “ ...
- *de wettelijke voorwaarden voor de onteigening niet vervuld zijn door de gemeente [REDACTED]*
 - *er niet voldaan is om grond gratis af te staan aan de gemeente [REDACTED]*
 - *conform art. 4.2.20§ 1 en §2 VCRO*
 - *de gemeente [REDACTED] een daad van onbehoorlijk bestuur heeft gesteld, te meer daar er nog geen plannen zijn en de reden voor de afstand van de grond volledig onduidelijk en louter arbitrair is*
 - *de gemeente [REDACTED] de rooilijn zelfs nog niet heeft vastgelegd, zodat er zeker geen reden is om de grond gratis af te staan aan de gemeente [REDACTED].*
 - *de schade die verzoekers ondervinden door afstand van de grond zeker niet in verhouding is tot de last die zij zouden teweeg brengen door de hoeve te verbouwen.*
- ...”

2.

In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat de wettelijke voorwaarden voor onteigening door de gemeente [REDACTED] niet worden vervuld, stelt de tussenkomende partij:

“ ...
Nergens in het verzoekschrift wordt aangegeven welke wet, laat staan welke gespecificeerde wetsartikelen ter zake onteigening geschonden zouden zijn door de bestreden beslissing.

Nergens in het verzoekschrift wordt verder beargumenteerd op welke wijze de bestreden beslissing een schending van regelgeving onteigening zou inhouden.

Evenmin wordt beargumenteerd op welke wijze dergelijke schending van regelgeving onteigening een implicatie zou hebben bij het beoordelen van een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

...”

Voor zover de verzoekende partijen voorhouden dat er niet voldaan is aan de artikelen 4.2.20, §1 en §2 VCRO om grond af te staan aan de gemeente [REDACTED], overweegt de tussenkomende partij:

“ ...
De tussenkomende partij doet gelden dat de verzoekende partij niet aangeeft aan wat niet voldaan zou zijn.

In de laatste alinea op p. 4 wordt enkel nog gesteld: “(...) Verzoekers menen dat er evenmin voldaan is aan art. 4.2.20. §1 VCRO nu de gemeente zelfs nog geen plannen heeft meegedeeld, heeft ingesloten of heeft opgesteld van eventuele werken die zouden begonnen zijn of die zouden gepland zijn i.v.m. de openbare wegen. (...)”

Vooreerst doet de tussenkomende partij gelden dat dit middel blijkbaar opzichtens de beslissing van de tussenkomende partij d.d. 18 april 2011 gericht wordt en derhalve onontvankelijk is.

De tussenkomende partij doet verder gelden dat artikel 4.2.20. §1. lid 3 VCRO geen voorwaarden (zoals vermeld in de laatste alinea op p. 4 van het verzoekschrift) koppelt aan het verbinden van lasten aan een vergunning.

De tussenkomende partij herhaalt dan ook andermaal dat het verzoekschrift niet aangeeft op welke wijze de bestreden beslissing de voornoemde artikelen van de VCRO zou schenden.

...

In zoverre de verzoekende partijen betogen dat de gemeente [REDACTED] een daad van onbehoorlijk bestuur heeft gesteld *“te meer daar er nog geen plannen zijn en de reden voor de afstand van de grond volledig onduidelijk en louter arbitrair is”* en dat de gemeente [REDACTED] de rooilijn zelfs nog niet heeft vastgesteld *“zodat er zeker geen reden is om de grond af te staan aan de gemeente [REDACTED]”*, doet de tussenkomende partij gelden dat deze onderdelen van het enig middel geformuleerd zijn tegen de gemeente [REDACTED] en dus onontvankelijk zijn. De verzoekende partijen zouden tevens niet aanduiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur geschonden worden, noch aangeven waaruit de daad van onbehoorlijk bestuur bestaat.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de schade die zij ondervinden door de afstand van de grond niet in verhouding is tot de last die zij teweeg brengen door het verbouwen van de hoeve, doet de tussenkomende partij opnieuw gelden dat de verzoekende partijen niet aanduiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur er geschonden worden. Bijkomend wijst de tussenkomende partij op het “gemotiveerd standpunt” van de bestreden beslissing inzake het redelijk karakter van de grondafstand en zij meent dat de bestreden beslissing genomen werd binnen het wettelijk kader van de artikelen 4.2.19. en 4.2.20. VCRO. Tot slot overweegt de tussenkomende partij:

“ ...

Tevens doet de tussenkomende partij gelden dat de verwerende partij besloot dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening enkel aanvaard kon worden onder de voorwaarden zoals gesteld in het besluit van de tussenkomende partij d.d. 18 april 2011 ; de verzoekende partij brengt geen enkel argument aan waaruit het kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig karakter van de toetsing zou moeten blijken.

...”

Ook de overweging van de verzoekende partijen dat *“Nu de gemeente geen enkele duidelijkheid verschaft wat de bedoeling is van deze afstand van grond of wat de gemeente er mee gaat doen, is dit dan ook een zeer duidelijk voorbeeld van de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur. De gemeente heeft immers een hoorplicht, een motiveringsplicht,...”*, zou gericht zijn tegen de gemeente Putte en bijgevolg onontvankelijk. Opnieuw dient volgens de tussenkomende partij vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen op generlei wijze aantonen hoe de ingeroepen beginselen van behoorlijk bestuur geschonden werden door de bestreden beslissing.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen m.b.t. de ontvankelijkheid van hun vordering nog dat het beroep gericht is tegen de beslissing in laatste administratieve aanleg van de deputatie van de provincie Antwerpen van 25 augustus 2011, en dat het feit dat de gemeente Putte in het inleidend verzoekschrift wordt aangemerkt als verwerende partij, irrelevant is bij de beoordeling van de ontvankelijkheid ervan.

De verzoekende partijen herhalen dat een gratis grondafstand niet langer nodig was, nu zij verzaakt hebben aan de verkavelingsvergunning en het niet hun bedoeling is om de grond op te splitsen in aparte kavels.

Verder herhalen zij dat het volstrekt onredelijk en buiten elke verhouding is om te eisen dat zij een deel van hun grond gratis moeten afstaan voor een op dit ogenblik zeer onduidelijk plan.

Tevens herhalen zij dat de wettelijke bepalingen voor onteigening niet zijn gevolgd: ten eerste bestaat er volgens hen geen noodzaak tot onteigening, en verder heeft de gemeente Putte “de wettelijke stappen” vereist voor een onteigening niet doorlopen.

Nu de gemeente geen enkele duidelijkheid verschaft over wat zij gaat doen met de strook grond, heeft zij de beginselen van behoorlijk bestuur geschonden, waarbij de verzoekende partijen in het bijzonder verwijzen naar de hoorplicht en de motiveringsplicht.

De verzoekende partijen voeren ook aan dat er in het besluit van de verwerende partij foutief vermeld wordt dat een rooilijn van 10 meter uit de as van de weg moet worden gerealiseerd; volgens de verzoekende partijen zou de ganse weg een breedte van 10 meter krijgen zodat de rooilijn 5 meter uit de as van de weg ligt.

De verzoekende partijen herhalen tenslotte dat uit niets blijkt dat er door de gemeente consequent een voorwaarde tot grondafstand wordt opgelegd; de verwijzing door de verwerende partij naar één stedenbouwkundige vergunning en één verkavelingsvergunning bewijst volgens hen niets.

Tenslotte herhalen zij dat er evenmin voldaan is aan artikel 4.2.20, §1 VCRO nu de gemeente nog geen concrete plannen heeft meegedeeld i.v.m. de verbreding van openbare wegen.

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre in het middel wordt aangevoerd dat de gemeente [REDACTED] de “wettelijke bepalingen” voor onteigeningen niet heeft gevolgd bij het opleggen van de last, en dat zij “de beginselen van behoorlijk bestuur” (zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel, hoorplicht, motiveringsplicht) heeft geschonden, moet met de tussenkomende partij worden vastgesteld dat deze grieven niet gericht zijn tegen de bestreden beslissing van de verwerende partij maar wel tegen de beslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED]. Dit onderdeel van het middel is onontvankelijk, nu de Raad enkel bevoegd is om de wettigheid van de in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing te beoordelen.

Verder merkt de Raad op dat de verzoekende partijen in het geheel niet verduidelijken welke “wettelijke bepalingen” inzake onteigening zouden zijn geschonden. Deze grief kan dan ook niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel, nu de geschonden geachte regelgeving door de verzoekende partijen niet met de nodige precisie wordt aangeduid, laat staan dat de verzoekende partijen aangeven op welke wijze deze bepalingen naar hun oordeel werd geschonden, zoals voorgeschreven door artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

De exceptie van onontvankelijkheid is gedeeltelijk gegrond in de hierboven aangegeven mate.

De Raad stelt evenwel vast dat het middel wel ontvankelijk is, in zoverre de verzoekende partijen inroepen dat de bestreden beslissing van de verwerende partij genomen is met schending van artikel 4.2.20, §1 en §2 VCRO.

De verzoekende partijen zetten voldoende precies en concreet uiteen dat in hun optiek artikel 4.2.20, §1 VCRO werd geschonden door de verwerende partij, nu er nog geen rooilijnplan werd vastgesteld en er geen wegeniswerken zouden voorzien zijn.

De verzoekende partijen voeren eveneens aan dat het opleggen van een last van gratis grondafstand voor een rooilijn die momenteel nog niet is bepaald, *“totaal buiten elke verhouding”* is, waarmee zij duidelijk doelen op de evenredigheidsvereiste die is vervat in het geschonden geachte artikel 4.2.20, §2 VCRO.

Het middel is bijgevolg ontvankelijk in zoverre hierin de schending wordt ingeroepen van artikel 4.2.20, §1 en §2 VCRO.

2.

Het geschonden geachte artikel 4.2.20, §1 en §2 VCRO, zoals dat van toepassing was ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, luidt als volgt:

“§1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, kunnen lasten ondermeer betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

Indien voldaan is aan de uitsluitende voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.16, respectievelijk artikel 4.2.5, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt het vergunningverlenend bestuursorgaan van rechtswege een last aan de vergunning met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, respectievelijk een bescheiden woonaanbod.

Indien de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, dan hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de betrokken lasten, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elk van de lasten afzonderlijk.

§2. Lasten zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

...

3.

De verzoekende partijen hebben bij de verwerende partij administratief beroep ingesteld tegen de beslissing van de tussenkomenende partij van 18 april 2011. De verzoekende partijen wensen in het bijzonder dat de door de tussenkomenende partij opgelegde voorwaarde met betrekking tot de gratis grondafstand, geschrapt wordt. Deze voorwaarde luidt als volgt:

“Gelet op de goedkeuring van de wijziging wegentracé [REDACTED] door de gemeenteraad d.d. 17.04.2008 volgens het verkavelingsdossier 2007/V028 voor een voorgestelde rooilijn met een breedte van 5m00 [REDACTED] en 10m00 [REDACTED]. Gelet dat een strook (zie op bijgevoegd plan ingekleurd blauw gearceerd groot 187m²) gelegen voor de voorgestelde rooilijn, gratis dient afgestaan te worden aan de gemeente [REDACTED], alvorens aan te vatten met de werken.”

De verwerende partij heeft bij besluit van 256 augustus 2011 de stedenbouwkundige vergunning verleend “onder de voorwaarden gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 18.04.2011”, waarmee zij eveneens de opgelegde last bedoelt.

De verwerende partij verantwoordt de opgelegde last inzake gratis grondafstand als volgt in de bestreden beslissing:

“ ...

2. Beroeper wenst beroep aan te tekenen tegen een van de opgelegde voorwaarden, zijnde de voorwaarde m.b.t. de gratis grondafstand:

'Gelet op de goedkeuring van de wijziging wegentracé [REDACTED] door de gemeenteraad d.d. 17.04.2008 volgens het verkavelingsdossier 2007/V028 voor een voorgestelde rooilijn met een breedte van 5m00 [REDACTED] en 10m00 [REDACTED]. Gelet dat een strook (zie op bijgevoegd plan ingekleurd blauw gearceerd groot 187m²) gelegen voor de voorgestelde rooilijn, gratis dient afgestaan te worden aan de gemeente [REDACTED], alvorens aan te vatten met de werken.'

Artikel 4.2.20.§1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning lasten kan verbinden. Voormeld artikel bepaalt o.a. dat lasten ook kunnen inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

-> In casu vraagt de gemeente een grondafstand van 187m², zodat een rooilijn van 10m00 uit de as van de weg gerealiseerd kan worden t.a.v. de [REDACTED] en 5m00 t.a.v. de [REDACTED].

Artikel 4.2.20.§2 bepaalt dat de lasten redelijk moeten zijn in verhouding tot de vergunde handelingen.

-> De aanvraag betreft het grondig verbouwen en uitbreiden van een hoeve tot een eengezinswoning met schoonheidssalon en twee gastenkamers. Bovendien meldt de gemeente dat – wanneer aan de eerder vergunde verkaveling verzaakt werd – in het collegebesluit werd opgenomen dat de verplichting van grondafstand behouden blijft. Verder meldt de gemeente dat ook bij andere projecten grondafstand gevraagd wordt, aangezien deze stroken onlosmakelijk deel uitmaken van de wegzate. De oppervlakte van 187m² werd reeds bepaald bij de eerder vergunde verkavelingsaanvraag en is gebaseerd op plannen van een beëdigd landmeter. Er mag dan ook vanuit gegaan worden dat deze oppervlakte correct is. Bovendien betreft het een hoekperceel, waarbij een voldoende afstand tot de toekomstige rooilijn belangrijk is, o.a. voor wat de zichtbaarheid en de verkeersveiligheid betreft.

De last van gratis grondafstand is dan ook redelijk in verhouding met de gevraagde werkzaamheden.

Tijdens de hoorzitting stelt de aanvrager het volgende:

- de verkaveling is voor 2 percelen vergund en niet voor 3 percelen
- de grondafstand zou niet consequent voor alle vergunningsaanvragen in dezelfde straten opgevraagd zijn.

Dit werd nagevraagd bij de gemeente.

Tijdens het telefonisch contact met de gemeente op 25 juli 2011 laat deze weten dat zij consequent als voorwaarde een grondafstand aan het openbare domein opleggen, en dit zowel bij aanvragen voor percelen gelegen in de [REDACTED] als in [REDACTED]

De gemeente brengt per mail op 25 juli 2011 ook één bouwvergunning en één verkavelingsvergunning bij waarbij als voorwaarde een gratis grondafstand opgelegd werd.

De verkaveling waaraan verzaakt wordt bevatte wel degelijk drie loten. Het derde lot, dat op 13/10/2008 door het CBS geweigerd werd, werd na beroep door de toenmalige eigenaar, toch vergund door de deputatie in zitting van 29/01/2009.

...

4.

In zoverre de verzoekende partijen er van uitgaan dat artikel 4.2.20, §1 VCRO is geschonden doordat de verwerende partij een gratis grondafstand als last oplegt niettegenstaande er nog geen duidelijkheid bestaat over de rooilijn, stelt de Raad vast dat het middel faalt in rechte. Artikel 4.2.20, §1 VCRO schrijft immers niet voor dat er slechts gratis grondafstand voor openbare wegen kan worden opgelegd wanneer de nieuwe rooilijn definitief is vastgesteld.

Dit neemt evenwel niet weg dat een last inhoudende gratis grondafstand volgens artikel 4.2.20, §2 VCRO “redelijk in verhouding” moet zijn tot de vergunde handelingen. Deze bepaling vormt een bijzondere toepassing van het evenredigheidsbeginsel. Bij het beoordelen van de evenredigheid moet zowel rekening gehouden worden met het voordeel van de begunstigde van de vergunning als met de last die de vergunning voor het bestuur met zich meebrengt. Het komt de Raad in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht niet toe om zijn oordeel over de opportuniteit van de opgelegde last in de plaats te stellen van het oordeel van de bevoegde overheid. De Raad kan enkel nagaan of die overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en de grenzen van de wettigheid niet is te buiten gegaan. Aldus kan de Raad nagaan of de overheid in redelijkheid tot haar oordeel is kunnen komen, en meer in het bijzonder, of zij geen last heeft opgelegd die in een kennelijke wanverhouding staat tot de vergunde werken.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het door verzoekende partijen beoogde voordeel de verbouwing en uitbreiding van een bestaande hoeve tot woning met schoonheidssalon en 2 gastenkamers is. Het volume van de hoeve wordt uitgebreid met 237 m³, zodat het totale volume na de verbouwing 1.737 m³ bedraagt. De last die in de bestreden beslissing wordt opgelegd, met name een gratis grondafstand van 187 m², beoogt de realisatie van een rooilijn met een breedte van 5 m voor de aanpalende [REDACTED] en 10 m voor de aanpalende [REDACTED], dewelke thans slechts 3 m respectievelijk 4,75 m breed is. De Raad is van oordeel dat er geen kennelijke wanverhouding bestaat tussen het voordeel van de aanvragers en de omvang van de last. De verzoekende partijen maken verder niet aannemelijk dat de in de aanvraag beoogde verbouwing en uitbreiding van de bestaande hoeve gelet om de aard en omvang ervan geen enkele impact kan hebben op de gewenste rooilijnbreedte van de voorliggende [REDACTED] en [REDACTED]. De verzoekende partijen tonen in de ogen van de Raad dan ook niet aan dat de opgelegde last kennelijk niet in verhouding staat tot het te ontwikkelen project.

Het middel is deels onontvankelijk en alleszins ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk in zoverre de vernietiging wordt gevorderd van de bestreden beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2011.
2. Het beroep is ongegrond.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT