

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0852 van 9 december 2014
in de zaak 1011/0777/A/8/0734

In zake:

1. de **gemeente** [REDACTED] vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Floris SEBREGHTS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Emmanuel PLASVIC en Axel CRAEYBECKX
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Huidevetterstraat 22-24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 april 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 4 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woning.

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 geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 12 augustus 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEENS die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Emmanuel PLASVIC die verschijnt voor de tussenkomenende partij 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 1 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk verklaard.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 2 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van ████████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een woning op het perceel gelegen ████████ en met als kadastrale omschrijving ████████

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

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.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt een ongunstig advies uit omdat het perceel gelegen is aan een weg die onvoldoende is uitgerust.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 4 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing samengevat als volgt:

“De visie van de gemeente is om deze weg geen openbaar karakter te geven. Het bouwen van deze woning langsheen een niet uitgeruste servitutedeweg brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en is in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 13 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de vaststelling dat het perceel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, en dat de voorwaarden om toepassing te maken van de uitzonderingen bepaald in het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 niet vervuld zijn.

Na de hoorzitting van 11 januari 2011 beslist de verwerende partij op 24 februari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Vergunning kan enkel worden verleend mits compensatie voor de ontbossing van 1.730m² gemengd bos, op grond van artikel 90bis §5 van het bosdecreet.

De aanvraag is volgens de gemeente niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De Helena Thyslei is een zandweg. De weg is niet met duurzame materialen verhard. Nutsvoorzieningen ontbreken grotendeels. Overeenkomstig artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kan voor het bouwen van een gebouw met hoofdfunctie

'wonen' in dat geval geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden.

Beroeper argumenteert dat, hoewel de op te richten woning niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, voor het bouwen van een woning kan worden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting middels het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006.

Art. 2 van voornoemd uitvoeringsbesluit stelt echter, dat voor het bouwen van een woning kan worden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens voor het elektriciteitsnet. In casu bevindt het perceel van de aanvrager zich tussen twee bestaande woningen. Bijgevolg kan ervan uitgegaan worden dat ter plaatse de voorliggende weg ten minste voorzien is van elektriciteit.

In bijkomende orde wordt opgemerkt dat deels voldaan wordt aan de voorwaarden van het uitvoeringsbesluit om af te wijken van de minimale uitrusting:

1° de woning komt te liggen in een gebied dat bestemd is voor woningbouw, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied voor zover dit gebied op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft: In casu wordt de woning voorzien in woonpark, dus in een woongebied.

2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep: Hieraan wordt voldaan.

3° de woning ligt aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt de nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen: Overleg tussen gemeente en bouwheer heeft uitgewezen, dat de gemeente de uitrusting van de voorliggende weg wel in het vooruitzicht stelt, indien door de verkaveling van gronden een deel van de uitrustingskosten voor de straat van de verkavelaar zal kunnen gerecupereerd worden. Het betreft bijgevolg een weg waarvan de gemeente, onder voorwaarde, de uitrusting en het openbaar karakter in het vooruitzicht stelt; er werden vergunningen afgeleverd, maar er bestaat betwisting tussen beroeper en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar over het aantal.

4° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt niet in een overstromingsgebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid: In het beroepsschrift wordt gesteld, dat de [REDACTED] en de achterliggende straat [REDACTED] in overstromingsgebied liggen, maar dat ertussen een zeer brede strook gelegen is waarbinnen kan worden gebouwd. Benadrukt wordt, dat de bebouwing diep vanuit de wegzate wordt ingeplant in het deel dat niet in het overstromingsgebied ligt. Beroeper argumenteert, dat bij toepassing van de watertoets additionele lasten en voorwaarden bij de vergunning kunnen worden opgelegd.

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

In het beroepsschrift wordt geargumenteed dat het in casu gaat om restpercelen in een woongebied op korte afstand van het centrum van de gemeente. Het ontwerp is inpasbaar in de omgeving.

De deputatie besluit, dat op de locatie van de aanvraag de weg als voldoende uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand kan worden beschouwd. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de intentie van de gemeente om tot uitrusting van de weg over te gaan. De aanvraag brengt de goede aanleg van het perceel en de omgeving niet in het gedrang. Bijgevolg kan vergunning worden verleend.

Er dient te worden voldaan aan de opmerkingen in het advies van 12 augustus 2010 van het Agentschap Natuur en Bos en aan de compensatiemaatregel.

Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gedeeltelijk gelegen te zijn in effectief overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft eerder een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding, mits voldoende maatregelen genomen worden om de impact op de waterhuishouding te beperken.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen indien voldaan wordt aan de opmerkingen in het advies van 12 augustus 2010 van het Agentschap voor Natuur en Bos en aan de compensatiemaatregel.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard."

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 met een aangetekende brief van 23 maart 2011 betekend, door de verzoekende partij ontvangen op 24 maart 2011.

Het met een aangetekende brief van 22 april 2011 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

De eerste verzoekende partij stelt dat zij een consequent en rechtlijnig beleid op haar grondgebied voert waarmee de bestreden beslissing in strijd is. Zij wenst haar visie bevestigd te zien. In de toelichting bij het eerste middel wordt gesteld dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bepaalt dat enkel percelen langs uitgeruste wegen aangesneden kunnen worden, en dat de weg waaraan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft geen uitgeruste weg is.

Ingevolge artikel 2 van het Gemeentedecreet zorgen de gemeenten op het lokale niveau voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet is de gemeente bevoegd voor aangelegenheden van gemeentelijk belang waarvoor zij alle initiatieven ter verwezenlijking kunnen nemen.

Wat de ruimtelijke ordening betreft, kent de decreetgever de gemeente de rol van eerste aanspreekpunt toe. De gemeente houdt bij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied rekening met zowel de huidige generatie als de behoeften van de toekomstige generaties, de ruimtelijke draagkracht, de sociale gevolgen en dergelijke meer, en dit op grond van artikel 1.1.4 VCRO.

De eerste verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat de betwiste vergunningsbeslissing haar nadeel kan toebrengen.

Zij is een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16 §1, 3° VCRO.

2.

De tweede verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend orgaan, en is een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16 §1, 2° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.5. §§ 1 en 2 VCRO, de artikelen 1 en 2 van het besluit van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, en het zorgvuldigheids-, redelijkheids-, gelijkheids-, rechtszekerheids- en continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij lichten dit middel, dat uit drie onderdelen bestaat, als volgt toe:

“ ...

18. Artikel 4.3.5 §§ 1 en 2 VCRO luidt als volgt:

“§1 Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen”, of “openbare nutsvoorzieningen” kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2 Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.”

19. Op 17 november 2006 heeft de Vlaamse Regering een besluit zoals bedoeld in bovenstaand artikel aangenomen. In artikel 2 van dit besluit wordt bepaald dat van de eisen inzake de minimale weguitrusting kan worden afgeweken indien de aanvraag voldoet aan vier voorwaarden.

Deze voorwaarden zijn de volgende:

“Er kan in het geval van individuele aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5 § 2, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens voor het elektriciteitsnet, voor het bouwen van een woning, als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de woning komt te liggen in een gebied dat bestemd is voor woningbouw, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied voor zover dit gebied op datum van de inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft;

2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep;

3° de woning ligt aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen;

4° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt niet in een overstromingsgebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.”

20. De vergunningverlenende overheid moet de aanvraag dus toetsen aan bovenstaande bepalingen en voorwaarden.

V.1.2 Eerste onderdeel: in casu is er geen sprake van een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 §§1 en 2 VCRO, minstens geschiedde de beoordeling van deze vraag op kennelijk onredelijke wijze

21. De vergunningverlenende overheid mag de vraag of een perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg niet op kennelijk onredelijke wijze beoordelen. Bovendien moeten de door de verwerende partij aangehaalde motieven juridisch relevant zijn, wat inhoudt dat de feitelijk bestaande motieven een correcte wettelijke basis moeten hebben, een juiste toepassing moeten maken van die basis, en het concrete geval moet in die rechtsbasis teruggevonden kunnen worden. Juridische onjuistheid van de motieven doet zich o.m. voor wanneer er een kennelijke tegenspraak in de motieven is.

22. In casu is het aangevraagde gelegen langs een zandweg die niet voldoet aan de vereisten uit artikel 4.3.5 VCRO.

23. Dit blijkt vooreerst uit de besluitvorming van tweede verzoekende partij waar de aanvraag om deze reden werd geweigerd.

“Artikel 4.3.5. §1 bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van gebouwen slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Voorts moet deze weg voldoen aan de uitrustingsvoorwaarden die vereist worden door de plaatselijke toestand en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

In het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is opgenomen dat enkel percelen langs uitgeruste wegen aangesneden kunnen worden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In de [REDACTED] bevinden zich slechts 3 verspreide woningen die uitsluitend bereikbaar zijn via deze zandweg en deze werden opgericht tussen 1900 en 1918. Sinds 22 april 1962 werden er slechts twee vergunningen verleend op eigendommen met huisnummer langsheen de [REDACTED] op verzoek van de bouwheren, maar deze werden vergund om reden dat zij gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste openbare weg, namelijk de [REDACTED]. Op 17 juni 2009 werd een infovergadering belegd met de bewoners aan de [REDACTED]. Hier werd de eventuele aanleg van de weg en het voorzien van riolering besproken. Uit deze vergadering bleek dat er geen draagvlak was om deze weg uit te rusten. De visie van de gemeente is dan ook om aan deze weg geen openbaar karakter te geven.

Het bouwen van deze woning langsheen een niet uitgeruste servitudeweg brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en is in strijd met het goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke structuurplan”.

24. Dit duidelijke weigeringsmotief uit de beslissing van tweede verzoekende partij wordt overigens bevestigd door de feitelijke situatie ter plaatse.

25. Deze feitelijke toestand - zoals bevestigd in de weigeringsbeslissing van tweede verzoekende partij - staat echter in schril contrast met de besluitvorming van de Deputatie die ter zake tegenstrijdig is gemotiveerd.

26. Zo stelt verwerende partij in de bestreden beslissing met betrekking tot de ligging aan een voldoende uitgeruste weg het volgende:

“De deputatie besluit, dat op de locatie van de aanvraag de weg als voldoende uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand kan worden beschouwd. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de intentie van de gemeente om tot uitrusting van de weg over te gaan.”

27. *Deze motieven zijn niet met elkaar te verzoenen. Hoe is het anders te verklaren dat men eerst stelt dat op de locatie van de aanvraag de weg als voldoende uitgerust kan worden beschouwd, terwijl men in de volgende zin van dezelfde paragraaf (!) vermeldt dat rekening moet worden gehouden met de intentie van de gemeente om tot uitrusting van de weg over te gaan?*

Verzoekende partijen zien hier maar één mogelijke uitleg voor: namelijk dat er in casu geenszins sprake is van een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. VCRO.

28. *Bovendien was de gemeente in haar weigeringsbesluit in eerste aanleg duidelijk geweest in haar motivering dat er geen draagvlak was om de weg uit te rusten, en deze evenmin een openbaar karakter krijgt. De stelling waarop de deputatie zich steunt, en die aantoonde dat er op heden geen sprake is van een voldoende uitgeruste weg, is dus ook feitelijk onjuist nu er geen intentie is van de gemeente om tot uitrusting van de zandweg over te gaan. De motivering van het bestreden besluit is dus niet enkel inhoudelijk tegenstrijdig, ze is ook manifest feitelijk onjuist.*

29. *Gelet op wat voorafgaat, is het duidelijk dat verwerende partij volkomen ten onrechte en aldus op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft geoordeeld dat er in casu sprake zou zijn van een voldoende uitgeruste weg, quod non. Het eerste onderdeel van het eerste middel is bijgevolg gegrond.*

V.1.3 Tweede onderdeel: verwerende partij heeft ten onrechte toepassing gemaakt van de uitzondering voorzien in artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting

30. *In het voorliggend dossier gaat verwerende partij ervan uit dat toepassing kan worden gemaakt van de uitzondering voorzien in artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting.*

31. *Deze beoordeling van verwerende partij is echter manifest foutief aangezien, zoals hierna uitvoerig zal worden aangetoond, in casu niet is voldaan aan de verschillende voorwaarden uit artikel 2 van het zonet aangehaalde besluit. Dit artikel 2 luidt als volgt:*

“Er kan in het geval van individuele aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5 § 2, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens voor het elektriciteitsnet, voor het bouwen van een woning, als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de woning komt te liggen in een gebied dat bestemd is voor woningbouw, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied voor zover dit gebied op datum van de inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft;

2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep;

3° de woning ligt aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen;

4° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt niet in een overstromingsgebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.”

32. *Zo dient de woning overeenkomstig artikel 2, 2° van het Besluit te komen liggen in een gebouwengroep. Dit begrip ‘gebouwengroep’ wordt in artikel 1, 2° als volgt gedefinieerd:*

“minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel, maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen.”

33. In casu is er van de ligging in een dergelijke gebouwengroep echter geen sprake. Ter zake verwijzen verzoekende partijen naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat ter zake het volgende stelt:

“De woning behoort niet tot een gebouwengroep waar nog min. 3 gebouwen een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen (binnen 50m). De [REDACTED] is immers niet ontwikkeld als weg waarlangs bebouwing werd voorzien, doch als servitudeweg voor 3 verspreid liggende woningen, opgericht tussen 1900-1918. De woningen aan de overzijde van de [REDACTED] staan met hun rug naar deze straat en gericht naar de [REDACTED] wel een voldoende uitgeruste weg.”

34. Dit verslag wordt overigens bevestigd door de feitelijke situatie ter plaatse. Verzoekende partijen voegen hieronder een luchtfoto waarop de bestaande bebouwing wordt weergegeven.

35. Over dit verslag wordt in de bestreden beslissing met geen woord gerept (zie infra bij middel 3). Verwerende partij stelt echter zonder meer en volkomen ten onrechte dat aan deze voorwaarde is voldaan.

Die stelling is niet correct. Er wordt niet aan de betreffende voorwaarde voldaan.

Nu de bedoelde voorwaarden cumulatief voldaan moeten worden om een afwijking te kunnen verlenen van artikel 4.3.5. VCRO, heeft het besluit niet op wettige wijze besloten de vergunning (met afwijking van 4.3.5. VCRO), te kunnen verlenen.

36. De volgende voorwaarde waaraan overeenkomstig artikel 2, 3° van het Besluit van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting moet voldaan zijn, betreft de ligging van het bewuste perceel langs een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, d.w.z. nieuwbouw of herbouw, van verschillende woningen.

37. Ook aan deze voorwaarde is niet voldaan. Ter zake dient vooreerst opnieuw te worden verwezen naar de weigeringsbeslissing van tweede verzoekende partij die als volgt luidt:

In de [REDACTED] bevinden zich slechts 3 verspreide woningen die uitsluitend bereikbaar zijn via deze zandweg en deze werden opgericht tussen 1900 en 1918. Sinds 22 april 1962 werden er slechts twee vergunningen verleend op eigendommen met huisnummer langsheen de [REDACTED] op verzoek van de bouwheren, maar deze werden vergund om reden dat zij gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste openbare weg, namelijk de [REDACTED].

Op 17 juni 2009 werd een infovergadering belegd met de bewoners aan de [REDACTED]. Hier werd de eventuele aanleg van de weg en het voorzien van riolering besproken. Uit deze vergadering bleek dat er geen draagvlak was om deze weg uit te rusten. De visie van de gemeente is dan ook om aan deze weg geen openbaar karakter te geven.

Het bouwen van deze woning langsheen een niet uitgeruste servitudeweg brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang en is in strijd met het goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke structuurplan.

38. Dit standpunt van tweede verzoekende partij wordt overigens bevestigd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat als volgt luidt:

“De woning komt niet te liggen aan een openbare weg, maar een servitudeweg (cf. notariële akte). Overigens werden langs deze weg geen 5 vergunningen verleend voor nieuwbouw/herbouw sedert 22/04/1962. Volgens de gemeente zijn dit er maar 2 en dan nog enkel voor verbouwingen aan de woning nr.9, gelegen aan de Beemdenstraat.”

Over dit verslag wordt in de bestreden beslissing met geen woord gerept (zie infra bij middel 3). In haar argumentatie stelt de verwerende partij dat overleg tussen de gemeente en de bouwheer heeft uitgewezen dat de gemeente de uitrusting van de voorliggende weg en het openbaar karakter in het vooruitzicht stelt en dat er

vergunningen werden afgeleverd maar, dat er tussen de vergunningsaanvrager en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar betwisting bestaat over het aantal.

40. Wat het openbaar karakter van de weg betreft, dient vooreerst te worden vermeld dat de verwerende partij vooreerst duidelijk stelt dat de weg op dit ogenblik geen openbaar karakter heeft. Verwerende partij poogt dit echter te verbloemen door te stellen dat overleg tussen de gemeente en de bouwheer heeft uitgewezen dat het openbaar karakter in het vooruitzicht wordt gesteld. Nog daargelaten de vraag of dit effectief zo is, wat overigens nergens uit blijkt, betreft dit een louter toekomstig gegeven dat niet bij de huidige bouwaanvraag betrokken kan worden. Op dit ogenblik is de Helena Thyslei een niet-openbare zandweg die niet voldoet aan artikel 2, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting.

Bij de opmaak van haar besluitvorming had verwerende partij met de bestaande feitelijke context rekening moeten houden, en niet met mogelijke toekomstige hypothetische gegevens.

41. Wat vervolgens het aantal afgeleverde vergunningen betreft, dient te worden benadrukt dat er langs de [REDACTED] sinds 22 april 1962 geen vijf stedenbouwkundige vergunningen werden verleend. Dit blijkt overigens duidelijk zowel uit de weigeringsbeslissing van tweede verzoekende partij als uit het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat hierboven werd geciteerd. De deputatie heeft hier bij haar beoordeling van de voorliggende aanvraag echter geen rekening mee gehouden en heeft zich beperkt tot te stellen dat betwisting bestaat over het aantal afgeleverde vergunningen, zonder effectief na te gaan of men effectief voldoet aan de voorwaarde uit het besluit volgens de welke er minstens vijf vergunningen moeten verleend zijn sinds 22 april 1962.

Er wordt niet aan de betreffende voorwaarde voldaan.

Nu de bedoelde voorwaarden cumulatief voldaan moeten worden om een afwijking te kunnen verlenen van artikel 4.3.5. VCRO, heeft het besluit niet op wettige wijze besloten de vergunning (met afwijking van 4.3.5. VCRO), te kunnen verlenen.

42. Verder mag de grond waar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking op heeft overeenkomstig artikel 2, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

43. Ook aan deze voorwaarde is niet voldaan. Ter zake kan vooreerst verwezen worden naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waar het volgende wordt overwogen:

“De grond waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt deels in overstromingsgevoelig gebied.”

44. Dit wordt bevestigd bij nazicht van de betreffende ROG-kaart waar blijkt dat de [REDACTED] deels gelegen is in overstromingsgevoelig gebied.

45. In de bestreden beslissing geeft verwerende partij overigens zelf toe dat het bewuste perceel deels in overstromingsgevoelig gebied is gelegen. Zonder echter ook maar in enige mate aandacht te besteden aan het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar enerzijds, en aan de betreffende ROG-kaart anderzijds, neemt verwerende partij het standpunt van de vergunningaanvrager over:

“In het beroepschrift wordt gesteld dat de [REDACTED] en de achterliggende straat [REDACTED] in overstromingsgebied liggen, maar dat ertussen een zeer brede strook is gelegen waarbinnen kan worden gebouwd. Benadrukt wordt, dat de bebouwing diep vanuit de wegzate wordt ingeplant in het deel dat niet in overstromingsgebied ligt. Beroeper argumenteert dat bij toepassing van de watertoets additionele lasten en voorwaarden kunnen worden opgelegd.”

46. Ingaand op deze motivering van verwerende partij, kunnen verzoekende partijen alleen maar vaststellen dat, voor zover de watertoets in voorliggend dossier effectief werd

doorgevoerd en al bestaat in meer dan een standaardparagraaf, er geen bijkomende voorwaarden en/of lasten bij de vergunning werden opgelegd. Ook aan deze voorwaarde uit artikel 2 is dus niet voldaan.

Er wordt niet aan de betreffende voorwaarde voldaan.

Nu de bedoelde voorwaarden cumulatief voldaan moeten worden om een afwijking te kunnen verlenen van artikel 4.3.5. VCRO, heeft het bestreden besluit niet op wettige wijze besloten de vergunning (met afwijking van 4.3.5. VCRO), te kunnen verlenen.

47. Tot slot is het zeer merkwaardig te noemen dat verwerende partij een aanvraag van dezelfde aanvrager voor een perceel gelegen langs dezelfde weg (Helena Thyslei 19 versus 23 ...) op dezelfde dag weigert omdat voor dat perceel niet zou zijn voldaan aan de voorwaarden uit het Besluit van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, terwijl in huidig dossier wel aan deze voorwaarden zou zijn voldaan, quod non (zie supra).

48. Dit klemmt des te meer nu het perceel in kwestie vlakbij het perceel ligt waar huidig dossier betrekking op heeft.

49. Deze discrepantie tussen beide vergunningsbeslissingen versterkt – ten overvloede – de stelling van verzoekende partijen dat geen van beide aanvragen voldoen aan het uitzonderingsregime van artikel 2 van het uitvoeringsbesluit van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, te meer daar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in beide dossiers adviseerde om het beroep van de aanvrager niet in te willigen wegens de strijdigheid met het zonet vernoemde besluit.

Er wordt niet aan de betreffende voorwaarde voldaan.

Nu de bedoelde voorwaarden cumulatief voldaan moeten worden om een afwijking te kunnen verlenen van artikel 4.3.5. VCRO, heeft het bestreden besluit niet op wettige wijze besloten de vergunning (met afwijking van 4.3.5. VCRO), te kunnen verlenen.

50. Conclusie: verschillende voorwaarden uit artikel 2 van het Besluit van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting worden niet voldaan. Verwerende partij heeft dan ook volkomen ten onrechte een vergunning verleend met toepassing van dit artikel. Het tweede onderdeel van het eerste middel is bijgevolg gegrond.

V.1.4 Derde onderdeel: schending van de beginselen van behoorlijk bestuur zoals daar zijn het gelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheids- en het continuïteitsbeginsel

51. Een vergunningverlenende overheid bezondigt zich manifest aan onbehoorlijk bestuur wanneer zij, nota bene op dezelfde dag, twee aanvragen die identiek zijn doordat ze aan dezelfde zandweg gelegen zijn, op verschillende manifest tegenstrijdige wijzen behandelt.

52. In die zin is het dan ook onbegrijpelijk dat verwerende partij de aanvraag uit huidig dossier voor het perceel gelegen aan de [REDACTED] heeft ingewilligd aangezien het perceel zou gelegen zijn aan voldoende uitgeruste weg, quod certe non, terwijl zij de aanvraag voor het perceel gelegen aan de [REDACTED] weigert aangezien dit perceel niet zou gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Begrijpen wie begrijpen kan ...

53. In casu is het immers overduidelijk dat geen van beide percelen gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

54. Gelet op het feit dat de situaties in huidig dossier op het aangehaalde punt identiek zijn, zoals ook wordt vereist door de Raad van State, is de schending van het gelijkheidsbeginsel manifest.

55. Bovendien kan de handelswijze van de vergunningverlenende overheid evenmin als zorgvuldig worden bestempeld. Waar men immers in het ene dossier ([REDACTED]) alle relevante gegevens in aanmerking neemt, en terecht tot het besluit komt dat het perceel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, komt men in het andere dossier dat vlakbij in dezelfde straat is gelegen ([REDACTED]) tot het besluit dat er wel sprake zou zijn van een voldoende uitgeruste weg. Het is dan ook duidelijk dat verwerende partij in het kader

van deze laatste vergunningsaanvraag niet alle relevante elementen in aanmerking heeft genomen.

56 Een dergelijke handelswijze is bovendien kennelijk onredelijk en onzorgvuldig aangezien de overheid op een evidente wijze een foutief gebruik heeft gemaakt van haar discretionaire bevoegdheid. Dit is in casu duidelijk het geval.

57. Tot slot dient ook nog te worden benadrukt dat de handelswijze van verwerende partij manifest indruist tegen het rechtszekerheids- en continuïteitsbeginsel. Het continuïteitsbeginsel houdt immers in dat wanneer de overheid in een zaak tot bepaalde opvatting is gekomen, zij in dezelfde of een identieke zaak in een latere beslissing zich niet meer de tegengestelde opvatting eigen kan maken. In casu heeft verwerende partij zich echter over twee percelen gelegen in dezelfde straat en gelegen aan dezelfde niet uitgeruste zandweg, twee tegengestelde en onverzoenbare opvattingen eigen gemaakt, en dat op dezelfde dag ... Ook de schending van het continuïteitsbeginsel is aldus manifest.

58. Zelden was er zo duidelijk sprake van een schending van de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur. Het derde onderdeel van het eerste middel is bijgevolg manifest gegrond."

2.

De tussenkommende partij van haar kant stelt:

"...

1. *Situering van de bouwaanvragen en de precieze inzet van de gedifferentieerde besluitvorming waarvan de rechtsgeldigheid wordt gehekel. (deel II komt aan bod vanaf blz20)*

1. *Voorwerp van de beroepsprocedure*

Het betreft twee afzonderlijke aanvragen voor het bekomen van twee stedenbouwkundige vergunningen voor het oprichten van een woning respectievelijk op het perceel van twee woningen.

Het betreft respectievelijk de bouwaanvraag, dossiernummer op de gemeente: 20108244, voor de oprichting van een woning op grond, gelegen [REDACTED], kadastraal gekend: [REDACTED].

Een tweede aanvraag heeft betrekking op een bouwaanvraag voor een woning, gelegen [REDACTED], kadastraal gekend: afdeling [REDACTED].

Beide aanvragen werden door de gemeente geweigerd, wat voor het ene lot door de provincie werd bevestigd en voor het andere werd weerlegd, nl met uitreiking van een vergunning.

2. *Ruimtelijke situering gronden en bespreking vroegere démarches*

De gronden, die zoals duidelijk weergegeven op de Google Earth presentatie (stuk 1), gelegen zijn aan de [REDACTED], zijn volgens het gewestplan gelegen in woonparkgebied (stuk 2).

Het gaat hier om twee onbebouwde percelen, waarvan we het grootste van de twee, op het kadastraal plan (stuk 3) als eerste te situeren is wanneer we vertrekken vanaf de [REDACTED].

Vervolgens zien we langs diezelfde [REDACTED] één tussenperceel, waarop een woning werd gebouwd, waarna we aanbelden bij het tweede perceel uit huidig dossier, waar op de perceelsgrens een garage is gebouwd.

Wanneer we vervolgens, en dit zal zoals hierna zal blijken nog belangrijk zijn voor de toepassing van het Besluit van 17 november 2006, de ruimere omgeving van deze gronden analyseren, dan zien we, nog steeds op het zonet vermelde kadastraal plan, vooreerst dat er opzij langs de [REDACTED] gespreide, niet te dense bebouwing voorkomt.

Maken we dezelfde analyse aan de andere zijde van de bewuste gronden, dan zien we dat het woongebied langs "De Heuvels" de afgelopen jaren zeer dicht werd bebouwd.

Een volgend omgevingselement dat mee in aanmerking moet worden genomen, betreft het feit dat de wegzate van de [REDACTED] en de achterliggende straat volgens de ROG-kaart (stuk 5) zijn opgenomen in overstromingsgebied.

In het bijzonder liggen de gronden in de nabije omgeving van de Laarse beek, een waterloop van tweede categorie, die aldus onder de bevoegdheid van de Provinciale Dienst Waterbeleid ressorteert. Ter illustratie verwijzen wij terzake naar actiekaart DB 04-05 Deelbekken Beneden Schijn, waar de verschillende waterlopen en de categorie waartoe zij behoren, staan weergegeven (stuk 7).

Met betrekking tot de mogelijke bebouwing van de gronden, waar huidig dossier betrekking op heeft, hebben wij reeds in 2007 het advies van deze dienst ingewonnen.

Dit advies, dat U als stuk 8 in het door ons bijgevoegd bundel kan aantreffen, was voorwaardelijk gunstig.

In het kader van huidig dossier werd reeds bij een schrijven d.d. 26 juni 2006 door landmeter Kegels aan de gemeente gevraagd hoe de bewuste percelen konden verkaveld worden (stuk 9).

In dit schrijven werd reeds de problematiek van het niet voldoende uitgerust karakter van de [REDACTED] aangehaald.

Zoals hierna zal blijken, zullen ook wij onderhavig dossier vanuit deze problematiek behandelen, daar wij menen dat huidig dossier voldoet aan de vier voorwaarden uit het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006, hetwelk een uitzondering voorziet op deze wettelijke verplichting met betrekking tot de ligging van een bouwperceel aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

Wanneer we nu terugkoppelen naar het eerder vermelde schrijven d.d. 26 juni 2006, dan moet vervolgens worden stilgestaan bij het antwoord van de gemeente [REDACTED] d.d. 21 augustus 2006 (stuk 10).

In dit schrijven antwoordde de gemeente [REDACTED] dat het kadastraal perceel gekend onder [REDACTED] (dit is het perceel dat conform de in punt 2 uiteengezette ruimtelijke situering het verst van de [REDACTED] is gelegen) niet kan verkaveld worden en dat het perceel kadastraal gekend onder [REDACTED] (d.i. het kadastraal perceel dat het dichtst bij de [REDACTED] is gelegen) kan worden verkaveld in 3 loten.

Initieel hebben wij dit schrijven vanwege de gemeente [REDACTED] dan ook als uitgangspunt genomen, doch hebben wij ons inmiddels geconformeerd aan nieuwe beleidsinzichten, waardoor er op het perceel kadastraal gekend onder [REDACTED] nog slechts één residentiële constructie voorzien.

Met betrekking tot het type bebouwing dat wij wensen te realiseren op de zonet besproken gronden langs de Helena Thijslei, verwijzen wij naar de schetsen die worden gevoegd als stukken 11, 12 en 13 waarop wordt voorzien in voor woonparkgebied klassieke residentiële constructies.

3. Bespreking juridisch kader van de bouwaanvraag en in het bijzonder het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 dat bebouwing toelaat aan een niet behoorlijk uitgeruste wegenis

Zoals we reeds eerder hebben aangehaald, zal de nieuwe bouwaanvraag, die met betrekking tot de bewuste gronden aan de [REDACTED] zal worden ingediend op basis van het Besluit van Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting.

Nu is het zo dat het juridisch kader, waarbinnen de aanvraag en ook het betreffende besluit waarop de aanvraag gebaseerd zal worden, rust op art. 100 § 1 en art. 195sexies van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (DRO). Dit decreet werd intussen echter hervormd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) waar beide artikelen werden samengevoegd in artikel 4.3.5 van de Codex:

Artikel 4.3.5. §1 Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten", "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

M.a.w. waar het vroegere artikel 195sexies van het DRO, dat op nogal ongelukkige wijze bij de overgangsbepalingen werd gevoegd, terwijl het een aanvulling was op artikel 100 § 1, werden beide bepalingen in deze Codex samengevoegd in één en dezelfde bepaling, namelijk artikel 4.3.5 VCRO.

Het uitvoeringsbesluit van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting zelf, waarvoor artikel 4.3.5 VCRO de decretale grondslag biedt, is nog steeds van kracht en blijft dus van toepassing op huidig dossier.

De bouwheer dacht dat het zonet vermelde besluit specifiek voor huidig dossier, zowel naar de gemeente toe als naar AROHM, een beter afgebakend juridisch kader zou aanbieden opdat de situatie rond de wegen niet langer als een struikelblok zou worden ervaren t.o.v. de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen...

In die zin verwijst hij overigens ook naar de memorie van toelichting van het bewuste decreetsartikel (zie A. Desmet en S. Desmet het nieuw decreet ruimtelijke ordening in wijziging van 21 november 2003, nieuwe wetgeving, parlementaire voorbereiding, Mechelen, Kluwer 2004 5^{de} aanvullende editie 42):

“Een bijkomende afwijkmogelijkheid wordt voorzien via het besluit van de Vlaamse Regering. Dit om bv in woongebied langs een zandweg waar reeds in het verleden 90% van de percelen bebouwd zijn, op de restpercelen ook stedenbouwkundige vergunningen te kunnen geven”.

Hieronder zullen we in detail de vier voorwaarden bespreken, die vervat zijn in art. 2 van dit besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006, inzake de minimale weguitrusting.

Het bewuste Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 biedt dus de opportuniteit om over te gaan tot de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen, mits het nakomen van onderstaande voorwaarden, zoals voorgeschreven in art. 2.

Dit besluit voorziet in artikel 2 volgende cumulatieve voorwaarden om te kunnen afwijken van de notie 'minimale uitrusting':

1° de woning komt te liggen in een gebied dat bestemd is voor woningbouw, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied voor zover dit gebied op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft;

2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep:

3° de woning ligt aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt de nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen;

4° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt niet in een overstromingsgebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffend het integraal waterbeleid.

Hierna bespreken we deze voorwaarden afzonderlijk:

Eerste voorwaarde

Het Gewestplan Antwerpen voorziet dat de betrokken percelen gelegen zijn in woonparkgebied, aldus wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Tweede voorwaarde

Het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone definieert de notie gebouwengroep als volgt in artikel 1, 2°: "minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen, die samen geen functioneel maar wel een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen".

De Minister heeft in zijn verslag aan de Regering dit begrip als volgt verduidelijkt:

Gebouwgroep: "Het dient te gaan over minstens drie gebouwen of gebouwencomplexen, al dan niet aan dezelfde kant van de straat gelegen. die samen geen functioneel, die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen
Zoals we hieronder zullen zien, is het dus van belang dat n.a.v. de voorbereiding en de totstandkoming van dit uitvoeringsbesluit, dat de Minister duidelijk heeft vooropgesteld dat een gebouwgroep dient te worden beschouwd als een ruimtelijk aaneengesloten geheel.

De aanwezige bebouwing in de [REDACTED] en voornamelijk in de achterliggende straat ([REDACTED]), is derhalve een determinerend gegeven voor de correcte invulling van deze tweede voorwaarde van het Besluit inzake de minimale weguitrusting van 17 november 2006.

Aangezien in de doctrine het concept gebouwgroep, noch systematisch, noch uitgebreid aan bod komt, is het des te meer van belang na te gaan wat de precieze bedoelingen waren van de Overheid bij de invulling van dit concept. Aldus citeren we hieronder andermaal uit het Verslag aan de Regering waarbij de Minister de notie gebouwgroep andermaal preciseert.

Belangrijke differentiatie bij de toepassing van deze regelgeving op huidig dossier: de beoogde bebouwing is hier gelegen in woonparkgebied conform het Gewestplan Antwerpen) derhalve bestemd voor residentiële invulling en dus in tegenstelling tot de gevallen specifiek bedoeld door het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 m.b.t. de toelaatbare functiewijzigingen die hoofdzakelijk bedoeld zijn voor zonevreemde constructies. Het is hier niet de bouwheer die zich lukraak wenst te beroepen op dit Besluit zonevreemde functiewijzigingen, voor de toetsing van zone-eigen constructies. Het is binnen de bestaande regelgeving, het enige referentiepunt om de notie gebouwgroep correct te kunnen interpreteren:

"een boerderijcomplex, bestaande uit het woongebouw en twee losstaande stallen, is dus geen gebouwgroep want het vormt één functioneel geheel. Het moet dus werkelijk minstens 3 onafhankelijk van elkaar functionerende eenheden betreffen (van 3 verschillende eigenaars. Met in aparte onderdelen gesplitste onroerende goederen zal geen rekening worden gehouden. Met ruimtelijk aaneengesloten geheel wordt een geheel van gebouwen bedoeld, die zeer dicht bij elkaar gelegen zijn. Wanneer de ruimte tussen de gebouwen meer dan 50 meter bedraagt, is dit reeds voldoende om niet meer van een ruimtelijk aaneengesloten geheel te spreken".

We moeten dus vertrekken vanuit dit bestuurlijk gegeven, wanneer uw bestuur de beide bouwvoorvragen zullen toetsen op hun impact op de ruimtelijke draagkracht van het gebied, teneinde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang te brengen.

Deze toetsing zou, m.i. in het kader van een behoorlijk bestuur en te voorbereiding van behoorlijke besluitvorming, samen moeten lopen met de toetsing van de huidige tweede voorwaarde van art. 2 van het Besluit van 17 november 2006 m.b.t. minimale weguitrusting, omtrent de ligging van de gronden in een zogenaamde "gebouwgroep".

M.a.w. maakt de ligging van de beide percelen waar huidig dossier betrekking op heeft in een gebouwgroep, ons inziens, een doorslaggevend element inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwvoorvragen met de goede ruimtelijke ordening.

Deze toets van de bouwvoorvraag aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening, zoals deze decretaal werden verankerd in artikel 4.3.1 VCRO zal hierna uitgebreid worden behandeld in een volgend onderdeel.

Hierboven hebt u gezien dat we zijn gaan nakijken wat de bedoeling was van de Overheid bij de uitvaardiging van huidig Besluit en bij de aanwending van het concept "gebouwgroep".

M.b.t. het bouwperceel denk ik dat we ons zowel kunnen beroepen op bebouwing aan weerszijde van de perceelsgrenzen, alsook op de regelmatig vergunde residentiële inplanting van talrijke villa's in de achterliggende tuinen.

Desbetreffend verwijst ik naar het kadastraal plan waarop men kan vaststellen, dat er achterliggend aan [REDACTED] een volledige strook is bebouwd en in het licht van de inplanting van de andere woningen in de straat kunnen we ervan uitgaan dat ook de beoogde constructie vrij diep ten opzichte van de wegzate zal worden ingeplant zodanig dat zij probleemloos binnen een straal van 50 meter van de achterliggende constructies zal

gelegen zijn en aldus tegemoet komt aan de definitie van de notie gebouwengroep (zie stukken 3 en 4 voor visualisatie!).

Naast de achterliggende residentiële constructies kunnen we bovenop rekening houden met bebouwing in het begin van de straat enerzijds en anderzijds is er ook bebouwing aanwezig wanneer u vanuit de gewestweg op de straat zelf toekomt.

Derde voorwaarde

De toekomstige gebouwen dienen dus gelegen te zijn aan een openbare weg waar sinds het basisdecreet ruimtelijk ordening van 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend. Hierboven is reeds gebleken bij de bespreking van de tweede voorwaarde dat er talrijke bouwvergunningen in de straat werden vergund. Dit onderdeel van de derde voorwaarde is dus gunstig ingevuld. Wat het "openbaar karakter" van de weg betreft zullen we hieronder nader toelichting geven alleszins mag niet uit het oog worden verloren dat deze vereiste om gelegen te zijn aan een "openbare weg" geen lukrake verplichting is die werd ingelast door de Vlaamse Overheid maar wel een logisch gevolg van een coherente bestuurlijke interpretatie van arr. 100 § 1 lid 1 DRO.

De openbare wegen zijn het geheel van verbindingswegen bestemd voor het openbaar gebruik, zelfs indien de wegzate privaat eigendom is (Cass., 27 oktober 1930, Pas., 1930, 336; [redacted], Droit administratif T.2, Brussel, [redacted] 1989, 1063, nr. 433; [redacted] 4., [redacted], [redacted] Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, [redacted], Kluwer, 2002, 311, nr. 296). De weg wordt gekarakteriseerd als openbaar. wanneer deze wordt gebruikt door het publiek (Cass., 8 februari 1926 Pas., 1926, 225; R.v.St., [redacted] 29 juni 1984):

- "Il n'existe pas de définition légale de la notion "voie publique", mais la jurisprudence en a dégagé le sens: sont des voies publiques toutes celles qui ont en fait une destination publique et qui n'appartiennent pas nécessairement aux pouvoirs publics. C'est là un caractère qui, dans chaque cas, résulte donc exclusivement des circonstances de fait" (LAGASSE, D., Le droit administratif spécial. Les domaines public et privé. La voirie, Brussel, PUB, 2005, 170);

- "une voie de communication accessible à la circulation du public est une voie publique. même si elle a été ouverte par un particulier et que le sol sur lequel elle est établie continue à appartenir à ce dernier. En ce cas, elle est soumise à toutes les obligations et charges qui découlent de la police de la voirie, c'est-à-dire non seulement les règles destinées à garantir la liberté, la sécurité et la salubrité de la circulation mais aussi celles qui concernent l'administration de la voie, notamment son alignement et son tracé" (Cass., 14 septembre 1978, Pas., 1979, I, 43).

Het openbaar karakter van de weg is een louter feitelijke appreciatie en kwalificatie ([redacted], M.A., o.c., 1063, nr. 433). Om welk soort van weg het gaat (gewest-, provincie-, gemeente- of buurtweg), nl. het administratief statuut van de weg, hangt af van een juridische beslissing (ibidem).

Dit openbaar karakter van de weg creëert voor de gemeente de mogelijkheid om hierop een openbare erfdienstbaarheid van doorgang te verwerven. Het gaat om wegen waarop een openbaar recht van doorgang wordt verkregen na dertig jaar gebruik. (CLAEYS BOUCKAERT, I Openbare wegen en private grond, T.Not., 1966, 248-249, nr. 12). "Met gebruik wordt bedoeld gebruik door het publiek, waarbij het zonder belang is of dit gebruik al dan niet toegelaten is. Het volstaat dat de doorgang gedurende dertig jaar voortdurend en onafgebroken, openbaar en niet dubbelzinnig gebruikt werd door één ieder voor het openbaar verkeer, en dit gebruik gebeurt met de bedoeling de overgang als dusdanig te gebruiken en niet berust op een eenvoudig gedogen vanwege de eigenaar van het perceel waarop de overgang gebeurde (Cass., 20 mei 1983 Arr.Cass., 1982-83, II 61; R.v.St., 23 februari 1996, J.7., 1996, 437: "que les biens en cause son utilisés de manière constante et durable par le grand public à titre de voies de communication"; Cass., 29 november 1996, A.J.T., 1997-98, 9 met noot S. Snaet).

Beide percelen liggen aan een zandweg die evenwel publiek toegankelijk is zowel wel voor de aangelanden die de wegenis noodgedwongen moeten gebruiken om toegang te hebben tot hu woningen alsook voor derden die niet in de wijk woonachtig zijn.

Dus er is een duidelijke brede publieke toegankelijkheid en bovendien zijn er een substantieel aantal nutsvoorzieningen op de site aanwezig.

Het lijkt ons thans niet opportuun om hier in dit onderdeel verder uit te weiden over het exact juridisch statuut van de onderliggende wegzate maar het feit is wel dat de gemeente alle politionele bevoegdheden mag uitoefenen op de wegenis, die een manifest openbaar karakter heeft en in die zin dan ook voldoet aan de derde voorwaarde van het Besluit van november 2006 m.b.t. de minimale weguitrusting.

Hieronder in randnr. 4 wordt in detail en op stukken de bebouwing (uitgereikte vergunningen) aan beide kanten van de [REDACTED] besproken

Vierde voorwaarde

De ROG kaart die werd afgehaald van de officiële site van Aminal afdeling water leert ons dat de wegzate van de [REDACTED] en de achterliggende straat, [REDACTED] weliswaar, beide in overstromingsgebied zijn opgenomen, maar tussen beide is een zeer brede strook beschikbaar waarbinnen kan worden gebouwd.

Op basis van de kaart kan men zien dat in de straat het merendeel van de woningen die destijds vergund werden eveneens binnen deze strook zijn ingeplant.

Alleszins dient men hieromtrent in dit stadium twee zaken te onthouden:

1° het feit dat een deel van de gronden wel in een ROG gebied zijn gelegen zal er toe leiden dat sowieso een watertoets zal moeten worden doorgevoerd door het bevoegde bestuur, wat op zich volgens mij niet problematisch kan zijn en kan worden opgevangen door additionele lasten en voorwaarden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen

2° in haar voorwaardelijk gunstig advies heeft de provinciale dienst waterbeleid bevestigd dat de gronden van de bouwheren buiten de ROG-zone gelegen zijn, wat impliceert dat aan deze vierde voorwaarde uit het besluit van 17 november 2006 is voldaan. Bovendien zullen de residentiële constructies vertrekkende van de wegzate diep worden ingeplant, in de richting van het dicht bebouwde gebied "De Heuvels" dat evenmin deel uitmaakt van het overstromingsgebied.

Desbetreffend denk ik dat voorafgaandelijk overleg met de bevoegde administratie, die de watertoets had moeten uitvoeren, een pluspunt zou blijken. Zie bevestigend stuk als bijlage.

4. Beoordeling van de inplanting van de constructies in hun omgeving en beoordeling van de aanvragen in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Wanneer men het Gewestplan erbij neemt, kan men vaststellen dat heel het gebied ten oosten van de [REDACTED], diep rood is gekleurd, dus volledig in woongebied is gelegen, zelfs geen woonparkgebied, ofschoon de bebouwing aan beide kanten van de [REDACTED] (dus ook achterkant residentiële constructies aan de [REDACTED] gelegen) alle kenmerken hebben van een woonparkgebied.

Het is hier van belang om hier de wisselwerking te zien tussen de tweede voorwaarde van het besluit van 2006 gewijzigd in 2009, dat bebouwing mogelijk maakt in een woongebied, zelfs aan niet uitgeruste openbare wegenis enerzijds en de toetsing van de goede ruimtelijke ordening anderzijds.

Omdat het evident is dat de Vlaamse regering bij uitvaardiging van dit besluit in 2006, toen in uitvoering van artikel 195sexies DRO en in afwijking van artikel 100 DRO, duidelijk hiermee een tool wou aanreiken aan de gemeentebesturen en aan AROHM, om een aangepast stedenbouwkundig beleid te kunnen voeren met het oog op het afleveren van bouwvergunningen langs niet-uitgeruste openbare wegenissen maar dat natuurlijk wel moest worden gecheckt of dit enigszins te kaderen viel in het stedenbouwkundig beleid dat de laatste 50 jaren was gevoerd.

In die zin zouden de bouwheren nadrukkelijk willen vooropstellen dat onderstaande beschrijving van de toets van de aanvragen aan de goede ruimtelijke ordening, alsook heel de beschrijving van de fotoreportage die wordt gevoegd, zowel geldt voor de tweede voorwaarde van het bewuste besluit van november 2006, als voor de beoordeling van de aanvragen tov de goede ruimtelijke ordening.

Vooreerst, en het is niet overbodig om een en ander ook te checken op een recente Google Earth foto, die u ook als bijlage aantreft bij huidig beroepschrift, heeft de [REDACTED], zoals elke straat, twee bebouwde zijden.

Hieronder beschrijven we de ene zijde verder als de oostkant, zijnde de kant van "[REDACTED]", en de westkant, zijnde de kant van de [REDACTED], op de kaart eerder in de richting van het kasteel van [REDACTED].

Aan deze westkant van de [REDACTED] zien wij aan de straatkant dat er negen eigentijdse, residentiële constructies ingeplant zijn. Wij vinden er vier gaande van de [REDACTED] tot aan de [REDACTED] (ingang [REDACTED]).

Vervolgens vinden wij vijf eigentijdse residentiële constructies tegen deze ingang van de [REDACTED] tot aan de bocht van de [REDACTED] naar de [REDACTED] verder naar [REDACTED] over de [REDACTED] trekt.

Aan de oostkant van de [REDACTED] vinden wij vijf constructies. Aldus is het van belang, en hiervoor verwijzen wij naar de fotoreportage, dat wanneer men de [REDACTED] opwandelt vanuit de [REDACTED], men zicht heeft op een cottage-achtige interbellum constructie (foto bundel stuk 1), die men sinds generaties kent als zijnde "La Normande".

Aangekomen aan het gedeelte van de [REDACTED] dat parallel loopt met de [REDACTED], vindt men aan de linkerkant het grote perceel, waarop één bouwaanvraag is ingediend, vrij dicht tegen "La Normande" aan en verderop vindt men een uitgebreide villa aan de hoek van de [REDACTED] en de toegangsweg tot "[REDACTED]".

Wat de bebouwing betreft aan de oostkant van de [REDACTED], richting "[REDACTED]" (zie kadasterplan stuk 4 bundel), vindt men naast "La Normande" nog drie residentiële constructies.

Om precies te zijn, vindt men eerst een dubbele garage, vervolgens twee residentiële constructies, die men kan nagaan op het kadastraal plan, en een derde residentiële constructie op het laatste perceel, die nogal nadrukkelijk aanwezig is op de Google Earth foto.

Kortom, voor een straat, die door de vergunningsverlenende overheid, werd gestigmatiseerd als een gesloten zandweggetje, kunnen wij enkel vaststellen dat er in totaal 14 vergunningen aan west- en oostkant van deze straat zijn vergund en dat bewuste bouwgronden verder aan de oostzijde nog eens geklemd zijn tegen een volledig uitgewerkte rij van 14 residentiële constructies van relatief recente datum vergund in "[REDACTED]".

Kortom, wanneer men enerzijds het Gewestplan en dus de theoretische zonering bekijkt en anderzijds in eerste instantie het kadasterplan, samen met de Google Earth, en vervolgens de fotoreportage omtrent de aanwezige bebouwing aan beide zijden van de [REDACTED], kan men er moeilijk omheen dat het bewuste woongebied wel degelijk structureel werd aangesneden en dat, zoals men op het kadasterplan kan nagaan, stricto sensu, de percelen van de bouwheer, die het voorwerp uitmaakt van huidig beroep, wel degelijk restpercelen zijn.

Zoals elders in huidig beroepschrift toegelicht, proberen de bouwheren huidige procedure als een unieke gelegenheid te zien om een beperkte sobere bebouwing op hun loten mogelijk te maken (er wordt gekozen voor twee constructies, daar waar er in theorie vier of vijf hadden kunnen worden ingeplant) en tracht men hierbij op harmonieuze wijze aan te sluiten bij het bestaande stedenbouwkundig weefsel binnen dit woongebied.

Wanneer we nu concreet beide aanvragen toetsen aan de criteria, die de decreetgever in de Codex thans heeft vooropgesteld voor de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder in artikel 4.3.1. §2, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, komen wij tot de volgende vaststellingen:

1. functionele inpasbaarheid: de achterliggende huizen in "[REDACTED]" zijn vrijstaande eengezinswoningen op kleine terreinen; de huizen op de [REDACTED] (west- en oostkant, dus ook kant [REDACTED]) zijn ingeplant op grotere terreinen met heel veel groen en zijn allen villa's

en/of drie façades. Er lijkt geen industrie of grootschalige horeca, noch openbare voorzieningen in de buurt te zijn ingeplant. Beide aanvragen passen dus op harmonieuze wijze in een klassieke residentiële invulling, dicht bij het centrum van [REDACTED].

2. mobiliteitsimpact: zoals elders besproken in huidig beroepschrift, is de impact op de mobiliteit nul. Men kan op basis van de fotoreportage zien hoe de eigenaars van de gronden, gelegen aan de [REDACTED]vooraan en de [REDACTED]achteraan, via de [REDACTED] hun eigendom bereiken, omdat meestal de toegangen en de garages achteraan hun villa's gelegen zijn en zij dus de zogenaamd niet-uitgeruste [REDACTED] wel degelijk gebruiken om toegang te hebben tot hun eigendom dat, stricto sensu, gelegen is aan een drukke gewestweg, zijnde de [REDACTED].

De bouwaanvraag, die rechts gelegen is van "La Normande", dus aan oostkant tegen "De Heuvels" op het kleinere terrein, kan via deze weg worden bereikt en de mobiliteitsimpact van één gezin daar is te verwaarlozen.

Wat de toegankelijkheid betreft van de andere woning, die zal worden ingeplant aan de linkerkant van "La Normande", verwijzen wij naar de foto's met de paaltjes, die op een oud gemeentelijk initiatief gebaseerd zijn en daar al jaren moeten toezien dat de straat geen sluikverkeer moet slikken op spitsmomenten van de dag, dat zo binnendoor naar de [REDACTED] zou kunnen rijden.

Wij verwijzen hier ook naar de fotoreportage: vanuit de [REDACTED] richting "De Heuvels", kan men rechts de [REDACTED] inslaan en heeft men rechtstreekse toegang tot de bewuste grond, net voor de bewuste paaltjes.

3. de schaal: zoals hierboven aangehaald, betreft het een sobere, discrete inplanting op gronden waar normaal vier à vijf soortgelijke woningen zouden kunnen worden ingeplant, daar waar hier bewust maar voor twee stuks wordt gekozen en is de omvang en het gabariet van de woningen perfect in het verlengde van de bestaande bebouwing aan weerszijden van de [REDACTED].

Ik denk dat aldus de twee volgende criteria inzake ruimtelijk gebruik en bouwdichtheid mee als ingevuld kunnen worden beschouwd. Er is geen enkele bouwtechnische overbelasting van de gronden. Het geheel kan zich op harmonieuze wijze, met een minimum aan ontbossing, in het geheel integreren.

Wat het visueel vormelijk element en de cultuur-historische aspecten betreft, sluiten de woningen aan bij de bestaande bouwstijl en kan een en ander ook worden gecheckt door de aftoetsing van de bouwplannen aan de afbeeldingen van de bestaande villa's op de fotoreportage, als bijlage.

5. Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, veiligheid: dit laatste is een belangrijk punt dat respectievelijk door de gemeente en door de reeds aanwezige buurtbewoners de voorbije tientallen jaren angstvallig werd verzorgd en beschermd.

Men zou het als volgt kunnen stellen: elders in huidig beroepschrift hebben wij aangetoond dat er een zeer dense bebouwing is in dit gebied, respectievelijk in "De Heuvels", waar de concentratie groot is en aan beide kanten van de [REDACTED], maar de eerlijkheid gebiedt ons te preciseren dat het absoluut niet nodig is om een volledig nieuwe wegenis aan te leggen om toegang te verzekeren tot de aanwezige, residentiële constructie.

De vergunningsverlenende overheid was immers initieel van plan hier wel degelijk een volledig nieuwe wegenis aan te leggen en hiervoor een verhaalbelasting te gaan doorvoeren op de aangelanden. Het is in die zin toch niet onbelangrijk te vermelden dat op basis van officiële informatie, waarover de bouwheer beschikt, dit een totaal kostenplaatje zou hebben van om en bij de 470.000,00 EUR, daar waar het perfect mogelijk is om de milieunormen in het vooruitzicht gesteld door de gemeente te halen door ondergrondse innemingen en de aanleg van riolering. het behoud van de wegenis in zijn huidige staat.

Het lijkt aangewezen voor de verkeersveiligheid in deze wijk van de gemeente dat de huidige bedding van de [REDACTED] zou bewaard worden, dat de paaltjes ook aanwezig zouden blijven en dat de toegankelijkheid tot een minimum zou worden bewaard. om het

specifieke en unieke groene cachet van deze straat op een boogscheut van het kasteel van [REDACTED] te bewaren.

Zoals we elders in huidig beroep bespreken, sluiten wij hierbij ook aan bij de bekommernissen van de buurtbewoners, zoals geuit in hun nota (stuk 15), opgemaakt ter attentie van het gemeentebestuur na de informatievergadering van Aquafin in juni 2009 (zie verslag stuk 14).

Los van de vraag wie nu het bij het rechte eind heeft, respectievelijk de bouwheer of de gemeente, namelijk dat de aanvraag kan worden vergund op basis van het besluit van 2006, gewijzigd in 2009, omtrent de behoorlijk uitgeruste wegenis, zou de bouwheer uw College willen uitnodigen zich even te bezinnen of het niet aangewezen zou zijn, voor de vrijwaring van het groen, het redelijk landelijke, architecturale karakter, op een zo korte afstand van het centrum van de gemeente, dat de wegenis in haar huidige toestand zou worden bewaard?

De gemeente heeft Aquafin duidelijk gemanifesteerd om de boordegenaars te contacteren om individuele toestemming te geven mho op ondergrondse inname.

Wij zouden kunnen vooropstellen dat, ofschoon de wegzate, conform de notariële akte, zogenaamd in handen blijft van de boordegenaars, dat het toch wel een duurzaam publiek gebruik is van deze wegenis en dat het in de ogen van de bouwheer al manifest sinds jaren is overgegaan in het openbaar domein.

Dus voor zover, ofwel op vrijwillige basis, ofwel na ondergrondse onteigening, Aquafin de ruimte krijgt om de nodige rioleringswerken te verzorgen en de wateroverlast inzake overtollig huishoudelijk afvalwater vanuit "De Heuvels" naar de [REDACTED] op een geschikte manier op te vangen, kan men zich de vraag stellen wat nog de precieze meerwaarde zou kunnen zijn van de aanleg van een volwaardige wegenis op deze unieke site?

De boordegenaars, bouwheren inclusief, zijn geen vragende partij en zoals zonet aangehaald, werden bestuurlijk de nodige voorbereidingen getroffen voor het aanleggen van rioleringen en verbindingswerkstukken tussen "De Heuvels" en de [REDACTED] voor het verwerken van het overtollig huishoudelijk afvalwater vanuit "De Heuvels", wat voor eenieder in de buurt een meerwaarde zou moeten betekenen en kadert in een beleidsprioriteit van de gemeente.

De bouwheren stellen zich de vraag of dit dus geen gelezen opportuniteit is om de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen in deze context te combineren met een origineel beleid dat ertoe zou kunnen leiden dat de bestaande, natuurlijke omgeving maximaal zou worden gevrijwaard.

5. Gevoerd stedenbouwkundig beleid in en om de [REDACTED]: bespreking aan de hand van de fotoreportage als bijlage

Wanneer men nu de fotoreportage erbij neemt en alle aanwezige woningen lokaliseert op het kadastraal plan (stuk 3 en op stuk 1 Google Earth), waar de bouwloten met stip zijn aangegeven, kan men er moeilijk omheen vast te stellen dat 8 van de 9 eigenaars van woningen aan de westkant gelegen van de [REDACTED] (ofschoon vaak officieel genummerd aan de [REDACTED]) via de zogenaamde niet-uitgeruste wegenis dagelijks hun eigendom verlaten of terug betreden via de [REDACTED]. Dat ofschoon de wegzate, conform de oude notariële akte van de jaren '30, gedurende jaren private eigendom is geweest, er zich wel degelijk een publiek recht van doorgang heeft gevestigd op de bewuste wegzate, dat dus ten gevolge van de 30-jarige verjaring, los van eigendomskwesties, die enkel van belang zullen blijken voor de ondergrondse inname en aanleg van riolering, dat de wegzate wel degelijk al jaren deel uitmaakt van het openbaar domein.

Men kan er zich in verheugen dat in een vorige legislatuur van het gemeentebestuur een initiatief werd genomen om paaltjes te zetten ter hoogte van het perceel [REDACTED] (zie foto's als bijlage), waardoor elk sluikeverkeer vanuit de drukke [REDACTED] op het spitsuur wordt vermeden naar de achterliggende [REDACTED]. Terloops kunnen wij dit initiatief vervolgens ook nog als een daad van beheer beschouwen vanuit de overheid.

Op het niveau van daden van beheer, zal men trouwens kortelings in een aanvullende memo nog terugkomen op de beleidsinitiatieven van het gemeentebestuur en de evolutie

van haar politiek, die de ondergrondse inname van de volledige wegzate beoogt, teneinde de vereiste riolering te kunnen aanleggen.

Men kan, bij de beoordeling van de tweede voorwaarde van het besluit van 2006, moeilijk op de vraag heen of er recent nog stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt (alook bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening), dat achterliggend en aanpalend aan de bouwloten versus "De Heuvels" het geheel op redelijk recente datum volledig werd dichtgebouwd (officieel kant [REDACTED]).

Dat redelijk wat villa's aan de westkant van de [REDACTED] gelegen, officieel kant [REDACTED], wel degelijk van na 1962 dateren.

Dat los van de achterliggende residentiële constructies, zijnde 14 woningen in "De Heuvels" de [REDACTED] zelf een 14-tal huizen omvat met redelijk recente constructies ertussen.

Men kan de gemeente moeilijk volgen wanneer zij vooropstelt dat er slechts 2 vergunningen sinds 1962 werden uitgereikt, indien wij haar redenering zouden volgen, zouden wij de perceptie kunnen hebben dat wij hier in een zeer landelijke omgeving in [REDACTED] of [REDACTED] zijn aan het werken, waar de voorbije '50 jaar geen enkele bouwvergunning werd uitgereikt.

Dit is wel degelijk niet het geval en de fotoreportage, de Google Earth en het kadastraal plan moet dit essentieel component van het verweer van de gemeente in een duidelijk en afgebakend kader plaatsen, waarbinnen de bouwheren uw Bestuur zou willen uitnodigen haar beroep te willen ontvangen.

Met betrekking tot de ordening van het gebied, hebben de bouwheren ogenschijnlijk tegenstrijdige belangen gehad, gedurende de laatste 3-4 jaar, met de omwonenden (zie stukken 14 en 15).

In werkelijkheid is het zo dat eenieder graag de rust en het groene karakter, eigen aan de [REDACTED], zou willen bewaren, elke verandering met argusogen wordt gevolgd en niet bepaald op enthousiasme wordt onthaald, maar indien men het schrijven van buurtbewoners (stuk 15) leest, dat vorig jaar aan de gemeente werd overgemaakt na de infovergadering met Aquafin (stuk 14), blijkt nog eens duidelijk dat zij zo weinig mogelijk veranderingen wensen en dat zij niet wensen op te draaien voor dat onderdeel van de politiek van de gemeente, dat erin zou bestaan maximaal de bestaande wegnis in [REDACTED] te verhard en uit te rusten met alle nutsvoorzieningen en riolering.

Daar waar dit elders in de gemeente met succes werd gerealiseerd, lijkt het hier niet echt binnen het verwachtingspatroon van de buurtbewoners te vallen.

Het is misschien toch een interessante evolutie in het dossier om vast te stellen dat uiteindelijk de oplossing, aangeboden door de bouwheren, vrij dicht aanleunt bij de bekommernissen van de buurtbewoners, terwijl de bouwheren ook begrip hebben voor de beleidsdoelstellingen van de gemeente.

Wat de buurtbewoners betreft, er gaan geen 5 nieuwe villa's komen, met alle gevreesde hinder van dien. Er zal hoogstens een sobere, discrete inplanting komen van 2 nieuwe woningen, met maximale bewaring van het bestaande bosbestand.

Belangrijker voor de buurtbewoners is dat de [REDACTED] perfect zo kan blijven, zoals ze nu is, inclusief met de paaltjes.

Strikt gezien, kunnen de twee huizen met een individuele behandelingsinstallatie hun huishoudelijk afvalwater verwerken, maar de bouwheer zou de komende weken nog (onder voorbehoud) kunnen overwegen om op een bepaald moment in te stemmen met de beoogde ondergrondse inname voor de aanleg van rioleringen en het bewaren van de weg in de huidige staat.

Wat het standpunt betreft van het gemeentebestuur, komt het de bouwheer voor dat zij in het kader van een goed beheer voor de buurt een gepast initiatief wou nemen om de wateroverlast rond, o.m. het stagnerend huishoudelijk afvalwater van "De Heuvels" naar de [REDACTED], op te vangen en te vermijden dat de eigenaars van de gronden, gelegen aan beide zijden van de [REDACTED], er verder last zouden van ondervinden, maar zoals blijkt uit de

notulen van de infovergadering, gehouden door Aquafin en door Riant, hiervoor geen draagvlak is bij de buurtbewoners.

In die bestuurlijke context was men blijkbaar tot een merkwaardige, stilzwijgende consensus is gekomen tussen de buurtbewoners en de gemeente, dat wanneer de ene absoluut riolering wenste aan te leggen en de andere absoluut alles bij het oude wenste te bewaren en zeker niet via verhaalbelasting bereid was, mee te doen in de financiering van de wegenis die, rioleringen en nutsvoorzieningen inclusief, werd initieel geraamd op 470.000,00 EUR, de overheid en de omwonenden blijkbaar in dezelfde richting keken, zodat als enige optie in het vooruitzicht werd gesteld de afgifte van een verkavelingsvergunning aan de bouwheer, voor zover deze eerst op eigen kosten de [REDACTED] zou aanleggen voor het totaal geraamde bedrag.

Men kan natuurlijk altijd begrip hebben voor de legitieme beweegredenen van het gemeentebestuur enerzijds en de bekommernissen van de buurtbewoners anderzijds, maar het kan natuurlijk niet de bedoeling zijn dat een lokaal bestuur een problematiek van waterhuishouding en rioleringsbeleid dermate op de voorgrond gaat plaatsen dat elke uitoefening van subjectieve bouwrechten in hoofde van boordegenaars van de bewuste niet uitgeruste wegzate zou leiden tot een duurzame, unilaterale blokkering van elke bouw- of verkavelingsaanvraag.

Verzoeker in tussenkomst zou uw College willen vragen in alle objectiviteit na te gaan of de inplanting volgens u tegemoet komt aan de vereiste vormen of gunstige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en/of stedenbouwkundig de sobere inplanting van deze twee woningen te rijmen valt met de vigerende wetgeving.

Het lijkt van belang, in hoofde van de bouwheer, dat uw College zou weten dat hij reeds 3 jaar actief met de voorbereidingen van de aanvragen bezig is en de gelegenheid kreeg bij het gemeentebestuur om de stedenbouwkundige aanvraag nader toe te lichten en ook na te gaan bij de buurtbewoners op welk niveau voor hen de bouwvoorvragen mogelijk als problematisch werden ervaren.

De bouwheren kunnen niet anders dan hier aangeven dat zij in deze evenwichtsoefening geklemd zaten tussen de prerogatieven van de boordegenaars, gevestigd zowel aan de oost als aan de westkant van de [REDACTED] enerzijds en de beleidsmatige ambitie van de gemeente anderzijds, om haar degelijk rioleringsbeleid ook in deze zone verder te zetten.

Wij kunnen er moeilijk omheen dat op het einde van de rit, de beoordeling van de bouwvoorvragen en/of de verkavelingsaanvraag voor het Bestuur een absolute bijzaak was geworden, maar dat alleszins elke bebouwing onmogelijk zou worden gemaakt, indien de bouwheer zelf niet de financiering van de aanleg van de riolering en de integrale uitrusting van de wegenis (inclusief verharding) volledig op zich zou nemen.

Het is evident dat een dergelijke aangelegenheid een bepaald bestuurlijk gewicht geeft aan wat een klassieke stedenbouwkundige beroepsprocedure zou moeten zijn, maar nogmaals de bouwheren wensen constructieve oplossingen te vinden, waarbij de bekommernissen van de omwonenden worden geïntegreerd en het cruciaal aspect van de beleidsprioriteiten van het gemeentebestuur zouden kunnen worden gerealiseerd.

Maar alvorens definitief standpunt in te nemen over huidige zaak, nodigen wij u toch nog uit met een bijzondere aandacht stukken 14 en 15 te lezen, zijnde respectievelijk de bezwaren van de buurtbewoners tegenover de rioleringsplannen van de gemeente en de inhoud van het verslag van de infovergadering, gehouden voor de buurt in juni 2009.

Elke stedenbouwkundige beschouwing, vervat in de initiële gemeentelijke weigeringsbesluiten, moet vanuit deze invalshoek worden geïnterpreteerd, net als de voorliggende provinciale besluitvorming

Wij zouden uw College dank weten rekening te houden met deze essentiële beleidscomponenten, die verklaren waarom middenin woongebied en met de bestaande bescherming van het besluit van november 2006, een gereserveerde discrete bebouwing hier alsnog wordt tegengehouden.

6. Eerder geformuleerde concrete suggesties van de bouwheer mbt een aangepaste besluitvorming van de Provincie

De vergunningsverlenende overheid spreekt van artikel 4.3.5. §1 van de Codex en staat langer stil bij paragraaf 2 van het bewuste artikel, met de voorwaarde rond wat als een voldoende uitgeruste weg kan worden beschouwd.

De vergunningsverlenende overheid maakt hierbij evenwel abstractie van het besluit van de Vlaamse Regering van november 2006, zoals gewijzigd in juni 2009, die bebouwing toelaat in woongebied of woonparkgebied, op locaties die niet palen aan een behoorlijk uitgeruste wegenis.

De bouwheer staat hieronder stil bij de vier voorwaarden, vervat in het bewuste besluit 2006 en toont aan dat de aanvraag voldoet aan de vier voorwaarden.

Tegelijkertijd situeert hij het beleidskader, waarin dit interessant besluit van november 2006 is tot stand gekomen, in uitvoering van artikel 195 sexies DRO destijds en de bouwheer heeft een lange bestuurlijke voorbereiding verzorgd van zijn aanvraag, waarbij een aantal externe administraties een reeds gunstig preadvies hebben gegeven, documenten die allemaal gevoegd zijn bij huidige beroepschrift.

Tevens heeft de bouwheer uitgebreid overleg gepleegd op gemeentelijk niveau, alwaar is gebleken dat er twee breekpunten waren voor het gemeentebestuur,

1. de tegenstand van de buren/omwonenden om de bestaande wegen aan te leggen en hiervoor financieel te worden aangesproken door het gemeentebestuur (dat laatste is een niet-onbelangrijk detail, ook bij de eindbeslissing van uw Bestuur !), in weerwil van een eigentijds en doorgedreven kwalitatief milieubeleid, wenste de gemeente, bij gebreke aan consensus over de uitrusting van de wegzate, minstens de ondergrondse uitrusting van heel te weg te verzorgen en heeft zij Aquafin gemandateerd om aan alle boordegenaars te vragen vrijwillig in te stemmen met een ondergrondse onteigening voor de aanleg van nutsvoorzieningen, bij gebreke waaraan een klassieke onteigeningsprocedure in het vooruitzicht werd gesteld bij de territoriaal bevoegde Vrederechter.

De kern van het betoog van de bouwheer is dan ook drieledig:

1. bebouwing is perfect mogelijk, ofschoon de weg bouwtechnisch als niet behoorlijk uitgerust kan worden beschouwd;

2. in tegenstelling tot wat het gemeentebestuur vooropstelt, is de weg wel degelijk openbaar en wordt een deel van de weg door de aangelanden gebruikt om met de wagen toegang te hebben tot hun privé-eigendom en wordt de volledige wegzate door voetgangers, wandelaars, fietsers, langs beide zijden gebruikt;

3. op het niveau van de goede ruimtelijke ordening toont de fotoreportage van de bouwheer aan, en dit wordt bevestigd door de inplantingen, die men kan nazien op de kadastrale plannen en op de Google Earth foto, dat de gronden wel degelijk restpercelen zijn in een zeer dens bebouwd woongebied op 5 minuten wandelafstand van het centrum van de gemeente.

Vanuit de beleidsmatige invalshoek, die de gemeente voor het moment huldigt, en hierbij geconfronteerd met de tegenstand in de buurt enerzijds en met de ambitie anderzijds, om enkel actief mee te werken aan de uitreiking van bouwvergunningen na indiening van een volledig verkavelingsdossier en aanleg van een volledige wegenis, op initiatief en op kosten van de bouwheer, wendt de gemeente haar prerogatieven aan om de subjectieve bouwrechten van de bouwheer te neutraliseren.

Beleidsmatig, wanneer men totaal abstractie maakt van de bouwrechten van de bouwheer en de rechtsbescherming, die hen door het decreet wordt gegeven, zou men strict gezien nog begrip hebben voor de houding van de gemeente.

Maar dit is enkel een abstract begrip in het kader van een vrijblijvende gedachtewisseling. Het kan natuurlijk niet zijn dat binnen een volledig aangesneden woongebied, omwille van persoonsgebonden en buurtgelinkte motieven, het recht wordt ontnomen om te bouwen op zijn gronden.

In weerwil van een zeer deskundig, eigentijds en evenwichtig milieubeleid dat de gemeente gebruikelijk voert, moeten wij enkel vaststellen dat de gemeente hier, om ter wille te zijn aan bepaalde boordegenaars, toch in de buurt komt van een machtsafwending tov de prerogatieven, die de decreetgever haar heeft gegeven en wanneer men het met de nodige afstand bekijkt, doet het denken aan dat soort dossiers waar het gemeentebestuur de gemeenteraad het recht ontnemt nieuwe wegentracés aan te leggen, om zo elke ontwikkeling van nieuwe verkaveling in hun gemeente in de

kiem te smoren, in de wetenschap dat, zonder een rechtsgeldig gemeenteraadsbesluit omtrent het wegentracé, het College en, na haar de Deputatie, in de onmogelijkheid zou verkeren om ooit een verkaveling uit te reiken.

Uiteindelijk, wanneer men de tijd neemt om het dossier juridisch nauwlettend te onderzoeken en wanneer men het interessante en dense stedenbouwkundig weefsel van nabij bekijkt dat in de onmiddellijke omgeving van de bouwgronden zich de laatste jaren heeft ontwikkeld, is het een vrij eenvoudig en evident dossier, waarin dat men op zijn minst de wenkbrauwen zou moeten fronsen tov heel de heisa, die al de voorbije jaren werd gemaakt rond de ontwikkeling van deze bouwloten.

"Men kan enkel hopen dat de Deputatie blij zou geven van een grotere bestuurlijke en beleidsmatige onafhankelijkheid, dan het lokale niveau, om de vereiste decretale rechtsbescherming te verschaffen aan de bouwheer, die hem toekomt."

Men mag hier ook niet uit het oog verliezen dat de bouwheer, voorafgaandelijk aan de indiening van de bouwaanvraag in het voorjaar van 2010, ruim drie jaar heel omzichtig de indiening van de aanvraag heeft voorbereid, dat dit het voorwerp heeft uitgemaakt van veelvuldige besprekingen op het gemeentebestuur, en contacten met de buurtbewoners. Zoals hoger gesteld, werd ook al officieus preadvies gevraagd aan de dienst Waterbeleid, omdat de zone ligt in de buurt van de [REDACTED], die valt onder de bevoegdheid van de provinciale dienst Waterbeleid, die gunstig heeft geadviseerd.

Te dien einde, moet men weten dat, indien uw Deputatie overgaat tot vergunning, alles in gereedheid is gebracht om een sobere, correcte implanting van de twee woningen te voorzien, goed diep gelegen op 40 meter in de zone, die niet als overstromingsgebied is geklasseerd, waarbij de huizen nauw zullen aansluiten bij de bestaande bebouwing in de achterliggende straat, zogenaamd "De Heuvel", en waarbij op generlei wijze de ruimtelijke draagkracht zal worden aangetast.

Men mag niet vergeten dat de bouwheer niet bepaald is gedreven door een verregaand winstbejag. Men is hier op wandelafstand van de kerk, de pastorie, het winkelcentrum, kortom, het centrum van de gemeente, de zone is hoogwaardig residentieel met charmante interbellum villa's in een groene omgeving, dus men heeft een discrete groene residentiële leefkwaliteit, maar men kan dit combineren met een zeer dichte nabijheid van het centrum van de gemeente, met alle winkels, horecazaken en openbare diensten.

Dus indien de bouwheer werkelijk gedreven zou zijn door een verregaande winstbejag, moet het duidelijk wezen dat de tweede aanvraag als voorwerp heeft het inplanten van één woning op een grond waar strikt gezien ruimte zou zijn voor het opdelen van de gronden en het bouwen van vier woningen.

In het licht van de bestaande parameters, heeft de bevoegde Schepen wel al laten weten dat, wat haar betreft, die grond maximum drie loten zou mogen bevatten en dan één woning op de andere aanvraag, dus in plaats van vier woningen op deze hoogwaardige grond te plaatsen, worden er uiteindelijk maar twee voorzien.

"Ik denk dat het nuttig zou zijn dat uw Bestuur, bij de beoordeling van de impact op de ruimtelijke draagkracht, rekening zou houden met dit aspect."

Ten opzichte van de bestendiging van de goede ruimtelijke ordening, lijkt het in ieders belang, zowel van de eigenaars van "De Heuvels", de eigenaars van de [REDACTED] (wiens eigendom gelegen is aan de [REDACTED] en aan [REDACTED]) alsook van de eigenaars gelegen aan de [REDACTED], kant "De Heuvels", dat de huidige situatie zo lang als mogelijk zou worden bewaard.

De bekommernis van de gemeente om op haar territorium een gedegen rioleringsbeleid te voeren, kan perfect worden gerealiseerd door de ondergrondse inname en bewaring van de huidige zandweg. Hiervoor moeten wij nog een op een bepaald moment een consensus vinden met de gemeente.

Het lijkt mij ook aangewezen contact te houden met de boordegenaars en hun specifieke bekommernissen mee op te nemen in een provinciale besluitvorming.

Vanaf het moment dat wij kunnen aantonen dat er geen huishoudelijk afvalwater in septische putten terechtkomt, dat met de aanleg van rioleringen onder de zandweg, het degelijk waterbeleid, waarvoor de gemeente bekend staat, ook in deze straat zou worden verzekerd, is het in ieders belang dat de bestaande wegnis in deze vorm zou blijven. Er

is geen enkele noodzaak om daar een volwaardige klassieke geasfalteerde straat of straat met klinkers te maken.

De bouwheer heeft een dergelijke straatuitrusting niet nodig om zijn subjectieve bouwrechten uit te putten en herleidt vrijwillig van vier naar twee eenheden zijn bouw mogelijkheden en dus ook zijn winstmarge.

Vanaf het moment dat ondergronds alles beschikbaar is en ook de nutsvoorzieningen beschikbaar zijn, is er geen enkele meerwaarde voor de gemeente om deze straat verder volledig te asfalteren, er is geen doorgang naar een achterliggend woongebied, naar een schoolgebouw, naar sportinfrastructuur. Het betreft gewoon de aanwezigheid van een aantal bestaande, residentiële constructies, waarvan de bouwheer de vaste overtuiging heeft dat men over 20 of 30 jaar spijt zou hebben dat men het thans voor uiteenlopende redenen absoluut zou hebben willen verhard.

Op zich is het niet nodig voor bebouwing en als "interessant en origineel landschap", met een dense bebouwing zo dicht bij het centrum van de gemeente en voornamelijk interbellum villa's gemixt met recentere constructies vergund na 1962, lijkt het misschien voor eenieder een interessant concept om de wegenis als dusdanig te bewaren.

Voor wat het vereiste juridisch kader van de bebouwing betreft, is een en ander perfect te combineren met de vier voorwaarden voorzien in het besluit van 2006.

Op het einde van de afweging, nodigen wij uw Bestuur uit andermaal te gaan kijken naar de Google Earth foto's en de kadastrale plannen, om zelf na te gaan in welke mate de zone dens bebouwd is en het hier wel degelijk over restpercelen gaat, binnen een woongebied op wandelafstand van het centrum van de gemeente.

II beknopte bespreking van de middelen in het licht van de bestuurlijke en stedenbouwkundige opbouw van de aanvragen zoals hierboven uitvoerig behandeld. In een eerste middel wordt beweerd dat de provincie lukraak zou hebben beslist omtrent dit aspect zonder bewijzen te hebben over aanwezige elektriciteitsvoorzieningen, nochtans...

De Deputatie was zeer wel op de hoogte van de toestand van de weg op de locatie. Dit vooreerst op basis van uitgebreid fotomateriaal dat door Verzoeker in tussenkomst werd aangebracht. Tevens heeft Verzoeker in tussenkomst de Deputatie een kopie van E-mail van Eandis van 23 februari 2001 medegedeeld waarin expliciet werd geattesteerd dat er in de [REDACTED] wel degelijk een elektriciteitsnet aanwezig was langs beide zijden van de weg.

Derhalve gaat het hier om een voldoende uitgeruste weg. zie stuk 16

Er kan dus geen betwisting over bestaan dat de Deputatie hiervan op de hoogte was en dit heeft meegenomen in haar besluitvorming.

Hierboven werd in functie van de beschikbare stukken ten overvloede geattesteerd dat er wel degelijk talrijke recent vergunde woningen aanwezig zijn.

De provincie zegt: situatie is vergunbaar de 4 voorwaarden van 2006 zijn voldaan, dus vergunning, maar voor het andere perceel zijn jullie toch aan het onderhandelen, dus gebruiken we onze discretionaire bevoegdheden om te weigeren zodat verzoeker in tussenkomst een verkavelingsaanvraag kan indienen een akkoord kan ontstaan omtrent ondergrondse inneming ten gunste van aquafin en een bijdrage kan worden voorzien voor de aanleg van de wegenis over de breedte van de drie loten (dus na verkaveling van het ene lot dat nu werd geweigerd).

Het is niet ernstig vanwege de gemeente om nu te komen beweren dat de motieven van de provincie tegenstrijdig zouden zijn en te gebaren van kromme haas voor een onderhandeling die toen nog niet vertrouwelijk was voorafgaandelijk aan het optreden van onze tegenstrever. we vallen in herhaling maar men mag hoegenaamd de gemeente niet volgen met de constructie dat de [REDACTED] maar één straatzijde zou hebben en dan abstractie te maken van de dense bebouwing in de naastliggende straat de heuvels waarvan de woningen dicht gaan aanleunen bij de op te richten constructies van verzoeker in tussenkomst. alle componenten van het eerste middel worden behandeld in het betoog I hierboven, net als het betoog van het tweede middel in detail bij de behandeling van de "goede ruimtelijke ordening" wordt weerlegd."

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets nuttigs toe aan de uitgebreide toelichting in hun verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad over het eerste en tweede onderdeel

Eerste onderdeel

Artikel 4.3.5 §§ 1 en 2 VCRO luidt als volgt:

“§1 Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen”, of “openbare nutsvoorzieningen” kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
§ 2 Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.”

Uit de bijgebrachte stukken blijkt naar genoegen van recht dat de [REDACTED] op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen een zandweg was.

Zand als materiaal voor de bedekking van een weg is geen duurzaam materiaal. [REDACTED], waarvan de bedekking zand is, is geen weg die beantwoordt aan het begrip voldoende uitgeruste weg van artikel 4.3.5 §2 VCRO.

Hoewel de verwerende partij nagaat of voldaan is aan de voorwaarden opgesomd in artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, artikel dat de voorwaarden bepaalt waaronder mag worden afgeweken van de vereiste van een minimale weguitrusting zoals bepaald in artikel 4.3.5 §2 VCRO, stelt de bestreden beslissing ook *“dat op de locatie van de aanvraag de weg als voldoende uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand kan worden beschouwd.”*

De verwerende partij steunt dit oordeel op *“de intentie van de gemeente om tot uitrusting van de weg over te gaan”*. Daarmee erkent de verwerende partij impliciet maar zeker dat de voorliggende weg, op het ogenblik van de aanvraag, niet voldoende uitgerust was.

Met dat oordeel schendt zij artikel 4.3.5 §1 VCRO, dat stelt dat een vergunning voor de in die bepaling opgesomde gebouwen maar kan worden verleend, als het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Die bepaling staat niet toe dat met de mogelijkheid van een toekomstige voldoende uitrusting rekening wordt gehouden.

In zoverre is het eerste onderdeel van het eerste middel gegrond.

Tweede onderdeel

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting bepaalt als volgt de voorwaarden waaronder kan afgeweken worden van de vereiste dat een vergunning voor de in de in artikel 4.3.5. §1 VCRO opgesomde gebouwen maar

kan worden verleend, als het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat:

“Er kan in het geval van individuele aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden afgeweken van de eisen inzake minimale weguitrusting, vastgelegd in artikel 4.3.5 § 2, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens voor het elektriciteitsnet, voor het bouwen van een woning, als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° de woning komt te liggen in een gebied dat bestemd is voor woningbouw, met uitzondering van woonuitbreidingsgebied voor zover dit gebied op datum van de inwerkingtreding van dit besluit deze bestemming heeft;

2° de woning komt te liggen in een gebouwengroep;

3° de woning ligt aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen;

4° de grond waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, ligt niet in een overstromingsgebied, aangeduid met toepassing van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.”

Uit de tekst van deze bepaling blijkt dat, om in aanmerking te komen voor een afwijking, de weg waarop de aanvraag betrekking heeft, cumulatief moet voldoen aan de vier gestelde voorwaarden.

Volgens de derde voorwaarde moet het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn aan een openbare weg waar sinds 22 april 1962 minstens vijf vergunningen zijn verleend voor het bouwen, waarmee bedoeld wordt nieuwbouw of herbouw van verschillende woningen. Een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan gebiedsgericht voorzien in afwijkingen van het aantal verleende vergunningen.

In haar weigeringsbeslissing van 4 oktober 2010 stelde de tweede verzoekende partij dat de [REDACTED] geen openbaar karakter had en dat er sedert 22 april 1962 slechts twee vergunningen verleend werden voor eigendommen met huisnummer langs de [REDACTED], maar om reden dat zij gelegen waren langs een andere, wel voldoende uitgeruste weg, namelijk de [REDACTED]. De drie andere woningen die uitsluitend bereikbaar waren langs de [REDACTED] werden opgericht tussen 1900 en 1918.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was van mening dat aan deze derde voorwaarde niet voldaan was.

De verwerende partij maakt niet duidelijk waarom zij van oordeel is dat wel aan deze voorwaarde is voldaan, meer bepaald dat er sedert 22 april 1962 ten minste vijf vergunningen voor nieuwbouw/herbouw langs de [REDACTED] werden verleend.

De tussenkomende partij argumenteert dat de [REDACTED] wel een openbare weg is, en dat rekening gehouden moet worden niet alleen met de woningen aan de oostzijde van deze weg, maar ook met de woningen aan de westzijde, en dat het aantal van vijf vergunningen wel bereikt is.

Los van de vraag of de argumenten van de tussenkomende partij wel in aanmerking kunnen komen om het gebrek aan motivering van de bestreden beslissing wat betreft het vervuld zijn van

deze derde voorwaarde te compenseren, dient te worden vastgesteld dat de tussenkomende partij ten onrechte alle woningen waarvan de eigendom paalt aan de westzijde van de [REDACTED] in rekening brengt. Uit de bijgebrachte stukken blijkt dat de woningen die op deze eigendommen zijn opgericht vergund werden omwille van het palen van deze eigendommen aan een andere weg, namelijk de [REDACTED], en niet in functie van de [REDACTED]. Zelfs als men de twee vergunningen die sedert 22 april 1962 werden verleend voor percelen met een adres aan de [REDACTED] in aanmerking neemt – ook deze eigendommen palen aan de [REDACTED] – dan nog is het minimale aantal van vijf vergunningen sedert 22 april 1962 niet bereikt.

Verder blijkt ook niet uit de voorgelegde stukken dat de gemeente [REDACTED] voor dit gebied zou zijn afgeweken van het aantal in het verleden verleende vergunningen, wat betreft deze derde voorwaarde.

Daaruit volgt dat niet voldaan is aan de derde voorwaarde van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting. De bestreden beslissing schendt derhalve artikel 2 van voornoemd besluit.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is in zoverre gegrond.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Het derde onderdeel van het eerste middel en de overige middelen

Het derde onderdeel van het eerste middel en de overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 februari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES