

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0110 van 19 maart 2013
in de zaak 2010/0291/A/3/0274

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan GHYSELS
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpsesteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 maart 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 11 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal van 26 oktober 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van het aanleggen van tuinpaden en een trap.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 27 oktober 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves SACREAS die loco advocaat Jan GHYSELS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Michel VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal verleent op 11 juni 2011 aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een schuur en het herbouwen van een vervangingsbouw.

Op 31 juli 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het oprichten van een voortuinmuur met hekwerk.

Op 18 mei 2009 wordt een proces-verbaal van bouwovertreiding opgesteld voor het opbreken van asfaltverharding, het uitvoeren van funderingswerken en het aanleggen van tuinpaden en een trap in de voortuinstrook. De staking van de werken wordt bevolen.

De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt op 26 mei 2009 het mondeling gegeven bevel tot staking van de werken. De werken zouden een inbreuk vormen op artikel 146 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van *“trap, tuinpad”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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.

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 30 september 2009 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

DEEL 2: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Beschrijving van de omgeving en het project

...

De aanvraag omvat de regularisatie van het aanleggen van tuinpaden en een trap in de voortuinstrook. De tuinpaden zijn aangelegd rond de nieuwe garage en hebben een breedte van maximaal 1 meter. Ze werden aangelegd op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen.

Verder werd een trap aangelegd vanaf de garagedeur naast de straat.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het aanleggen van tuinpaden en een trap (regularisatie) is in overeenstemming met de op het perceel geldende verordeningen en voorschriften en brengt, door de inplanting binnen de grenzen van het woongebied met landelijk karakter, de voorgestelde vormgeving en de materialen, de goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats en de openheid van het gebied niet in het gedrang. Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig- architecturaal verantwoord.

De aanvraag betreft niet de regularisatie van een nieuwe tuinmuur noch de vergunning voor het oprichten van een nieuwe tuinmuur. Tot zolang hier geen stedenbouwkundige vergunning werd voor verkregen, dienen de werken hieraan gestaakt te worden.

Algemene conclusie

Er kan een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal weigert op 26 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

DEEL 2: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Beschrijving van de omgeving en project

De bouwplaats is gelegen in woongebied met landelijk karakter langs de [REDACTED], zijnde een gemeenteweg van de deelgemeente Borchtlombeek. Door de aanwezige bebouwing met infrastructuur is de ordening van het gebied gekend.

Het perceel is bebouwd met een eengezinswoning in halfopen verband, een nieuwe, afzonderlijke garage en de restanten van een gedeeltelijk gesloopte schuur.

Het rechter aanpalend perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met verschillende bijgebouwen waarvan er een is aangebouwd aan de woning van de aanvrager.

Het achterliggend perceel is bebouwd met een eengezinswoning in open verband.

De omgeving geeft een landelijke indruk.

De aanvraag omvat de regularisatie van het aanleggen van tuinpaden en een trap in de voortuinstrook. De tuinpaden zijn aangelegd rond de nieuwe garage en hebben een breedte van maximaal 1 meter. Ze werden aangelegd op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen.

Verder werd een trap aangelegd vanaf de garagedeur naar de straat.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Op het terrein zijn nog steeds de restanten aanwezig van de oude schuur. Het volledig verwijderen van de oude schuur was een essentiële voorwaarde om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het oprichten van de nieuwe garage. Het niet naleven van deze voorwaarde brengt de goede ruimtelijke ordening van het perceel in en de omgeving in het gedrang. Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat zolang aan deze voorwaarde niet voldaan werd of met andere woorden de restanten van de oude schuur niet volledig zijn verwijderd, nieuwe aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen niet kunnen beoordeeld worden op basis van de goede ruimtelijke ordening.

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project onverantwoord.

Algemene conclusie

Er kan geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd worden.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 3 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 januari 2010 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 11 februari 2010 beslist de verwerende partij op 11 februari 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...


Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het regulariseren van het aanleggen van een buitentrapp en tuinpaden.

Beschrijving van de plaats

...

Het woonperceel heeft een grillige vorm en strekt zich over een ontwikkelde lengte van ± 48 m uit langs de voorliggende weg. De perceelsdiepte is beperkt en bedraagt op het diepste punt ± 15 m.

De woning maakt deel uit van een groep van vier gebouwen die in rij haaks op de  staan ingeplant. Voor de woning is er een strook bezwaard met een recht van doorgang, ter ontsluiting van de achtergelegen huizen. Elders op het perceel bevindt zich een nieuw bijgebouw (4.60 x 7.60m), waarvoor op 11 juni 2001 de stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

De weg helt af in oostelijke richting; het niveauverschil tussen de twee hoekpunten van het perceel aan de rooilijn bedraagt meer dan 2.00m. Het peil van het perceel is ± 1 m hoger dan het niveau van de weg.

...

Beoordeling

...

3.

Het pand is bezwaard met een bouwovertreiding. De vergunning verleend op 11 juni 2001 tot het oprichten van een nieuw bijgebouw (garage en atelier) hield ook de integrale afbraak in van de bestaande schuur. Deze schuur werd slechts gedeeltelijk afgebroken, namelijk tot boven de kelder. Het behoud van de kelder is onrechtmatig en deze constructie kan niet meer beschouwd worden als een vergund gebouw.

4.

De aanvraag betreft een gedeelte van de inrichting van de tuinzone. Deze tuin dient in zijn geheel bekeken te worden. Een invulling van de tuin met een tuinpad en een trap naar de garage en atelier bestaat tot de mogelijkheden maar kan enkel beoordeeld worden indien duidelijk is hoe de volledige tuin zal ingericht worden.

Op dit moment staat de kelder van de schuur nog steeds opgetekend op het plan met een afwerking bij middel van een terras. Op deze manier wordt er een te grote oppervlakte aan verhardingen voorzien. De totale bezetting van de tuin is overmatig. Het resterend gedeelte aan onverharde tuinoppervlak is versnipperd en onsamenhangend en strookt niet met de begrippen van een goede stedenbouwkundige inrichting.

Als conclusie kan gesteld worden dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning om volgende redenen:

- er berust op het pand een bouwovertreiding die de gevraagde vergunning in de weg staat;*
 - de inrichting van de tuin dient in zijn geheel bekeken te worden;*
 - de ingediende plannen tonen nog een afwerking van de kelder van de schuur bij middel van een terras waardoor een overmatige bezetting wordt verkregen, het resterend gedeelte aan onverhard tuinoppervlak is versnipperd en onsamenhangend en strookt niet met de begrippen van een goede stedenbouwkundige inrichting.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID WAT BETREFT HET VOORWERP VAN HET BEROEP

1.

Een stedenbouwkundige vergunning is in principe één en ondeelbaar en kan bijgevolg niet op ontvankelijke wijze slechts gedeeltelijk worden aangevochten. Van dit beginsel kan enkel met een beperkt te interpreteren uitzondering afgeweken worden wanneer vaststaat dat het aangevochten gedeelte afgesplitst kan worden van de rest van de vergunningsbeslissing en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ook, afgezien van het afgesplitste gedeelte, dezelfde beslissing zou hebben genomen. Hier anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich op het domein van de beleidsuitoefening van het vergunningverlenend bestuursorgaan zou begeven en zou overgaan tot hervorming, en niet tot vernietiging, van de vergunningsbeslissing waarvan het bestreden gedeelte een onlosmakelijk onderdeel is.

2.

Zowel in het inleidend als in het beschikkend gedeelte van haar verzoekschrift verzoekt de verzoekende partij de Raad de bestreden beslissing te vernietigen “voor zover deze de

regularisatie van de buitentrap en het tuinpad tussen deze buitentrap en de ingang van het atelier weigert". In het onderdeel '1. FEITEN EN BESTREDEN BESLISSING' van haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat het beroep tot vernietiging zich beperkt tot de regularisatie van de buitentrap die de verbinding vormt tussen de straatzijde en de hobbyruimte.

Uit de plannen die de verzoekende partij bij haar aanvraag heeft gevoegd, alsook uit onder meer de beschrijving van het project door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Roosdaal, blijkt evenwel dat de aanvraag van de verzoekende partij niet alleen betrekking heeft op de regularisatie van de buitentrap en het tuinpad tussen deze buitentrap en de ingang van het atelier, maar ook op de regularisatie van tuinpaden rond het nieuwe atelier en rond een bestaande boom. Een ander gedeelte van de tuin werd verhard om (via een recht van doorgang) toegang te verlenen tot de woning van de verzoekende partij.

3.

In de bestreden beslissing beoordeelt de verwerende partij de aanvraag als volgt:

" ...

3.

Het pand is bezwaard met een bouwovertreiding. De vergunning verleend op 11 juni 2001 tot het oprichten van een nieuw bijgebouw (garage en atelier) hield ook de integrale afbraak in van de bestaande schuur. Deze schuur werd slechts gedeeltelijk afgebroken, namelijk tot boven de kelder. Het behoud van de kelder is onrechtmatig en deze constructie kan niet meer beschouwd worden als een vergund gebouw.

4.

De aanvraag betreft een gedeelte van de inrichting van de tuinzone. Deze tuin dient in zijn geheel bekeken te worden. Een invulling van de tuin met een tuinpad en een trap naar de garage en atelier bestaat tot de mogelijkheden maar kan enkel beoordeeld worden indien duidelijk is hoe de volledige tuin zal ingericht worden.

Op dit moment staat de kelder van de schuur nog steeds opgetekend op het plan met een afwerking bij middel van een terras. Op deze manier wordt er een te grote oppervlakte aan verhardingen voorzien. De totale bezetting van de tuin is overmatig. Het resterend gedeelte aan onverharde tuinoppervlak is versnipperd en onsamenhangend en strookt niet met de begrippen van een goede stedenbouwkundige inrichting.

Als conclusie kan gesteld worden dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning om volgende redenen:

- er berust op het pand een bouwovertreiding die de gevraagde vergunning in de weg staat;*
- de inrichting van de tuin dient in zijn geheel bekeken te worden;*
- de ingediende plannen tonen nog een afwerking van de kelder van de schuur bij middel van een terras waardoor een overmatige bezetting wordt verkregen, het resterend gedeelte aan onverhard tuinoppervlak is versnipperd en onsamenhangend en strookt niet met de begrippen van een goede stedenbouwkundige inrichting.*

..."

4.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de aanvraag heeft geweigerd omdat op het atelier een bouwovertreiding rust die de gevraagde vergunning in de weg staat en omdat een te

