

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0273 van 28 mei 2013
in de zaak 2010/0209/A/2/0196

In zake:

1. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
beiden wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep namens tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 24 augustus 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft naast het originele administratief dossier ook een afschrift van dit dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 november 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomende partijen, in aanwezigheid van de eerste tussenkomende 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. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 17 juni 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 14 september 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 19 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen via hun landmeter bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

Het perceel met stompe hoek ten aanzien van de weg [REDACTED], grenst slechts met een breedte van 18,02m aan die weg. Voor het overige is het perceel achterliggend ten opzichte van deze weg. Het kadastraal perceel 36B, quasi volledig (op de westelijk punt landschappelijk waardevol agrarisch gebied na) in woongebied met landelijk karakter en in eigendom van de familie Leemans, zit er tussen.

Aan de rechter zijde van het perceel, ligt de verlegde voetweg nr 158.

Het perceel is volledig begroeid met notelaars. Het is in gebruik als boomgaard.

De aanvraag voorziet in het opdelen van het perceel. Kavel 3, een kleine strook van 35,5ca die onmiddellijk aan [REDACTED] grenst, is voorzien om gratis af te staan aan de gemeente. Kavel 1, die daar met een breedte van 6,00m aan grenst, is bestemd voor de oprichting van een vrijstaand woonhuis waarin eventueel ook een aan het wonen complementaire bedrijvigheid kan toegestaan worden; deze kavel wordt door middel van een groene buffer afgeschermd van enerzijds de toegang tot kavel 2 en, anderzijds, een deel van het voorliggend kadastraal perceel 36B. Kavel 2 tenslotte, die met de resterende breedte aan [REDACTED] paalt en die 87a53ca groot is, wordt uit de verkaveling gesloten omdat de bestaande boomgaard een essentieel onderdeel uitmaakt van de zelfstandige uitbating in bijberoep van de verkavelaar (verkoop van okkernoten en aperitief notenwijn aan horeca).

Bij besluit van 22 juni 2009 besliste de gemeenteraad om het tracé van [REDACTED], ter hoogte van de verkaveling (zie kavel 3), goed te keuren en om principieel akkoord te gaan met het vrij en onbelast overnemen van de voorziene strook.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse' deels gelegen in woongebied met landelijk karakter, deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 maart 2009 tot en met 1 april 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend door de eigenaar van het kadastraal perceel 36B. Onder meer de grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt in vraag gesteld, evenals de verminderde mogelijkheden tot verkaveling van bedoeld perceel. Ook de privacy en de inplanting in tweede bouworde komen in het bezwaar aan bod. Het college van burgemeester en schepenen heeft het bezwaarschrift deels gegrond geacht: omwille van de inplanting in tweede bouworde, dienen complementaire bedrijvigheden geweerd te worden.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling, brengt op 10 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorziene groenbuffers van lot 1 dienen tot een strikt minimum en tot het woongebied met landelijk karakter beperkt te worden. De brede groenbuffer in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is onaanvaardbaar, terwijl hierin ook enkel de strikt noodzakelijke toegang tot de woning kan gedoogd worden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 10 april 2009 een ongunstig advies uit. Een woning, die het verwijderen van een aanzienlijk aantal fruitbomen van een vitale boomgaard veroorzaakt, zou geen invulling geven aan de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De verzoekende partij verleent op 28 juli 2009 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorziene verkaveling voorziet één bouwlot. Het lot paalt niet aan de voorliggende weg en kan slechts bereikt worden door een toegangsweg te realiseren door het

aanpalende agrarisch gebied. De aanleg van een weg in landschappelijk waardevol agrarisch gebied in functie van een nog te bouwen residentiële woning is strijdig met de bepalingen van artikel 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Om een woning te kunnen bouwen dient ook toegang tot die woning binnen de geëigende bestemmingszone te worden gerealiseerd.

De voorgestelde bouwzone is ingetekend op 37,46m uit de as van de weg. Met een maximale bouwdiepte van 11,20m wordt de achtergevel gerealiseerd op ca. 3,90m van de zonegrens met het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De overige woningen langs deze zijde van het [REDACTED] staan echter ingeplant op veel kortere afstand uit de as van de weg. De voorgestelde inplanting leidt ontegensprekelijk tot een inplanting in tweede bouworde. Deze inplanting kan ruimtelijk niet worden verantwoord, daar deze te fel afwijkt van de gangbare inplanting in deze bestaande lintbebouwing. Gelet de onregelmatige perceelsvormen en de begrenzing van het woongebied met landelijk karakter, dringt een verkavelingsaanvraag in samenspraak met de eigenaars van het links aanpalende eigendom (perceel 36B) zich op.

Algemene conclusie

Om bovenvermelde redenen is de ingediende verkavelingsaanvraag planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.

...

Gelet op dit ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse op 24 augustus 2009 de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen.

Namens de tussenkomende partijen wordt door hun landmeter tegen deze beslissing op 8 oktober 2009 administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 3 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De vergunning kan worden verleend mits behoud van de fruitbomen in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, het tot een minimum beperken van de kap van de fruitbomen in het woongebied met landelijk karakter en de aanplant van het voorgestelde groenscherm in het eerste plantseizoen na het einde van de ruwbouwwerken, met inheemse haag en inheemse struiksoorten. Overleg met de aanvragers en bijkomende gegevens, wees inmiddels uit dat het bouwlot, in tegenstelling tot wat eerst werd aangenomen, in woongebied met landelijk karakter ligt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 december 2009 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ..

Historiek

Op 14 april 2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van een woning. Het beroep ingesteld bij de deputatie tegen deze weigering werd op 14 oktober 2008 niet ingewilligd. Huidige aanvraag is een verkavelingsaanvraag met het oog op de realisatie van dezelfde woning. In voorliggende aanvraag is de inplantingszone opgeschoven naar de grens met het agrarische gebied.

Beoordeling

...

4. De inplanting is zo opgevat dat de woning volledig binnen de grenzen van het woongebied komt te staan, aangenomen dat de westelijke gebiedsgrens op 50m van de rooilijn is gelegen en de noordoostelijke grens samenvalt met en in het verlengde ligt van de zijdelingse perceelsgrens met het voorliggend perceel nr. 36B.

Door de inplanting van de woning achteraan op de ontworpen bouwkael is er onvoldoende ruimte over voor een behoorlijke tuinzone, er van uitgaande dat het agrarisch gebied onmogelijk mee vertuind kan worden. Verder leidt een inplanting van +/- 35m van de voorliggende weg tot te grote oppervlaktes die verhard dienen te worden als toegang tot de woning. Ook de voorziene voortuinstrook reikt tot tegen het agrarische gebied en biedt mogelijkheden voor bijkomende verhardingen (volgens de stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften tot 50% van de op plan aangeduide zone) en voor parkeerplaatsen waar normalerwijze een zone voor tuin en groenaanleg voorzien wordt.

De verkaveling voorziet ook in de mogelijkheid voor complementaire bedrijvigheid te vestigen op de kavel. De omgeving is zeer landelijk en kent een lage urbanisatiegraad waarbij de bebouwing beperkt is tot een woonlint langs de [REDACTED] en enkele oude hoeves. Gezien deze rurale omgevingsfactoren, een kleine bouwzone, een ligging ver van de straat, is het niet aangewezen om complementaire bedrijvigheid toe te laten binnen de voorgestelde verkaveling.

De verkavelingsvoorschriften voorzien in de mogelijkheid van ondergrondse garages met bijhorende inritten. In bijkomende orde dient vermeld dat inritten onder het maaiveld naar ondergrondse garages enkel vergunbaar zijn indien ze gelegen zijn binnen de bouwzone zelf. Binnen de landelijke woongebieden dienen zulke inritten en reliëfwijzigingen vermeden te worden. Ook een vrijstaande garage is geen optie binnen de voorgestelde verkaveling. De vorm en de ligging van het landelijk woongebied binnen de huidige verkavelingsconfiguratie biedt geen mogelijkheden om vrijstaande bijgebouwen op te richten zonder nog meer in conflict te komen met enerzijds het agrarisch gebied en anderzijds het voorliggend perceel 36B.

5. Het is duidelijk dat de configuratie van het te bebouwen perceel en het woongebied geen behoorlijke inplanting toelaat, die beantwoordt aan de gangbare stedenbouwkundige opvattingen en in samenhang is met de bestaande lintbebouwing langs [REDACTED].

Met de voorgestelde inplanting op een perceel in tweede orde ten opzichte van de voorliggende weg worden daarenboven de bebouwingsmogelijkheden op het voorliggende perceel nr. 36B gehypothekeerd. Dit perceel, dat zich in de woonzone bevindt en een perceelsbreedte heeft van +/- 66m, laat de inplanting toe van meerdere

woningen in zeer open orde. De voorgestelde inplanting op het achterliggend perceel brengt deze voor de hand liggende ontwikkeling in het gedrang.

6. Een herschikking van de eigendomsstructuur is in voorkomend geval aangewezen. Bij een gemeenschappelijke aanpak bestaat er mogelijkheid om meerdere woningen in open verband te realiseren die alle rechtstreekse aansluiting hebben bij de voorliggende weg binnen de begrenzing van het woongebied. Een voorafgaande verkaveling, samen met perceel 36B en waarbij de delen gelegen in agrarisch gebied uitgesloten worden, is bijgevolg noodzakelijk.

...

Na de hoorzitting van 5 januari 2010 beslist de verwerende partij op 5 januari 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4. De inplanting is zo opgevat dat de woning volledig binnen de grenzen van het woongebied komt te staan, aangenomen dat de westelijke gebiedsgrens op 50m van de rooilijn is gelegen en de noordoostelijke grens samenvalt met en in het verlengde ligt van de zijdelingse perceelsgrens met het voorliggend perceel nr. 36B.

De woning wordt iets verder naar achter ingeplant en de voorgevel is evenwijdig aan de straat. Op deze manier worden de bebouwingsmogelijkheden voor het perceel 36B niet gehypothekeerd en is er geen sprake van een woning in tweede bouworde. Verder zijn er in de straat nog andere woningen waarbij de voorgevelbouwlijn op geruime afstand van de voorliggende weg gelegen is. De boomgaard kan volledig behouden blijven. Er dienen amper bomen gekapt te worden binnen het landelijke woongebied. De gekozen bouwstijl stemt overeen met de woningen in de omgeving. De kavel is voldoende groot om nog ingericht te kunnen worden als tuin bij de woning. Enkel een ondergeschikt gedeelte van de toegangsweg is gelegen in het agrarische gebied. Het verkavelingsvoorstel voorziet in een vrijstaande woning op een ruime kavel en is daarom ruimtelijk aanvaardbaar en brengt de plaatselijke ordening en de toekomstige ontwikkelingen van het gebied niet in het gedrang. Het project voorziet in een afwerking van het plaatselijke woonlint.

5. De verkaveling voorziet ook in de mogelijkheid voor complementaire bedrijvigheid te vestigen op de kavel. De omgeving is zeer landelijk en kent een lage urbanisatiegraad waarbij de bebouwing beperkt is tot een woonlint langs de [REDACTED] en enkele oude hoeves. Gezien deze rurale omgevingsfactoren, een kleine bouwzone, een ligging ver van de straat, is het niet aangewezen om complementaire bedrijvigheid toe te laten binnen de voorgestelde verkaveling.

6. De verkavelingsvoorschriften voorzien ook in de mogelijkheid van ondergrondse garages met bijhorende inritten. Inritten onder het maaiveld naar ondergrondse garages zijn enkel vergunbaar indien ze gelegen zijn binnen de bouwzone zelf. Binnen de landelijke woongebieden dienen zulke inritten en reliëfwijzigingen vermeden te worden. Ook een vrijstaande garage is geen optie binnen de voorgestelde verkaveling. De vorm en de ligging van het landelijk woongebied binnen de huidige verkavelingsconfiguratie biedt geen mogelijkheden om vrijstaande bijgebouwen op te richten zonder nog meer in conflict te komen met enerzijds het agrarisch gebied en anderzijds het voorliggend perceel 36B.

De deputatie is van mening dat de aanvraag voorwaardelijk vergund kan worden, om volgende redenen:

- de verkaveling voorziet in een afwerking van het plaatselijk woonlint;*
- door de inplanting verder naar achter worden de bebouwingsmogelijkheden van het voorliggende perceel 36b niet gehypothekeerd;*
- in hetzelfde landelijke woonlint zijn nog andere woningen gelegen met een inplanting op ruime afstand van de voorliggende weg;*
- de boomgaard zal behouden blijven.*

En met volgende voorwaarden:

- kavel 1 is bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning. Complementaire bedrijvigheid is niet toegelaten. Afritten naar ondergrondse garages en vrijstaande bijgebouwen zijn verboden;*
- kavel 2 blijft behouden als boomgaard en wordt wegens zijn agrarische bestemming uit de verkaveling gesloten;*
- kavel 3 wordt gratis afgestaan aan de gemeente om ingelijfd te worden bij het openbaar domein;*
- alle eventuele uitbreidingen van elektriciteit, TV-distributie, gas, water, telefoon, openbare verlichting en riolering vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.*

....”

Dit is de bestreden beslissing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft bij aangetekende brief van 23 februari 2010 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0219/A/2/0204.

De Raad heeft de vordering van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar met een arrest van 28 mei 2013 (nummer A/2013/0272) ontvankelijk en gegrond verklaard en de bestreden beslissing van 5 januari 2010 vernietigd.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Met het aangehaalde arrest van 28 mei 2013 (nummer A/2013/0272) werd de bestreden beslissing van 5 januari 2010 vernietigd, zodat de Raad tot de noodzakelijke vaststelling dient te komen dat de voorliggende vordering tot vernietiging geen voorwerp meer heeft.

VI. KOSTEN VAN HET GEDING

De oorzaak van het teloorgaan van het voorwerp van het beroep tot vernietiging kan niet aan de verzoekende partijen worden toegeschreven. Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer in het bijzonder het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk en kan worden ingewilligd.
2. Het beroep is onontvankelijk bij gebrek aan voorwerp.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS