

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1074 van 10 mei 2016
in de zaak 1112/0050/A/1/0032

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

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2440 Geel, Gasthuisheide [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het tussenarrest van 27 augustus 2012 met nummer A/2012/0325 de verzoekende partij gevraagd met een toelichtende nota standpunt in te nemen over het behoud of verlies van haar belang en de verwerende partij gevraagd hierop met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren.

De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De verwerende partij heeft geen aanvullende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een bijkomende nota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 september 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

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

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 8 november 2011 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 21 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij, als vertegenwoordiger van de eigenaar, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor wijziging van de oorspronkelijke, niet-vernietigd, op 18 maart 1985 door het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleende verkavelingsvergunning.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

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

“Er zal een eeuwigdurend servitude van wegenis bestaan op een breedte van vier meters over lot [REDACTED] in het voordeel der loten [REDACTED] en de daarachter gelegen gronden; ...”

Op 8 april 1988 wordt een wijziging van de verkavelingsvergunning goedgekeurd voor het samenvoegen van de loten [REDACTED], waarbij lot [REDACTED] kan bebouwd worden met één vrijstaande eengezinswoning.

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

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals - Mol’, gelegen in woongebied en agrarisch gebied.

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

Er moet geen openbaar onderzoek georganiseerd worden.

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

Belgacom nv adviseert gunstig op 19 november 2010.

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

De opdrachthoudende [REDACTED] adviseert gunstig op 29 november 2010.

Telenet nv adviseert gunstig op 1 december 2010.

De verkeersdienst van de stad [REDACTED] adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 januari 2011.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 19 januari 2011.

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

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

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

“
...
8. LEGALITEIT: niet OK
...
”

Toelichting: Wegenis voorzien in verkavelingswijziging.

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

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

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

...

Beoordeling

- Vastgesteld wordt dat lot [REDACTED] niet grenst aan een voldoende uitgeruste weg. In het verleden (verkavelingsvergunning d.d. 18.03.1985) werd lot [REDACTED] (hetgeen overeenkomt met voorliggende aanvraag) reeds geschrappt uit de verkaveling, juist omwille van het feit dat deze loten niet paalden aan een voldoende uitgeruste weg. Beroeper betwist dit niet (beroepschrift).
- Erfdienstbare wegenis op aanpalende perceel:

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

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

- Toepassing artikel 4.3.5. §1 en §2 VCRO

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

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

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

onbebouwbaar is in de toekomst. Voormelde artikels zijn dus wel degelijk van toepassing op de aanvraag.

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

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

De voorziene weg kan niet als privéweg beschouwd worden daar minstens 2 percelen (zijnde [REDACTED]) gebruik maken van deze wegenis.

- **Beslissing gemeenteraad inzake wegtracé:**

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

9. GOEDE RO: niet OK

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

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

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

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

“ ...

9. Beoordeling:

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

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

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op [REDACTED] (samengevoegd lot), bestemd voor het oprichten van één vrijstaande eengezinswoning.

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

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

De weg blijft volgens beroeper een private wegenis.

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

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

Betwisting mbt de erfdienstbare wegenis is een burgerrechtelijke aangelegenheid.

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

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

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

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

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

...

Algemene conclusie

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

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

Dit is de bestreden beslissing.

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

V. ONTVANKELIJKHEID WAT BETREFT HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ

1.

De tussenkomende partij deelt met een aangetekende brief van 23 augustus 2012 mee dat de verwerende partij op 19 april 2012 een vergunning heeft verleend voor de bouw van een vrijstaande eengezinswoning op het perceel, gelegen te [REDACTED], en met kadastrale omschrijving [REDACTED], dit is, in de bestreden beslissing, lot [REDACTED] van de verkaveling.

Volgens de tussenkomende partij is er tegen die vergunningsbeslissing geen beroep ingesteld binnen 45 dagen vanaf de aanplakking ervan op 28 juni 2012, waardoor de verzoekende partij haar belang verliest bij de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

In het tussenarrest van 27 augustus 2012 heeft de Raad de verzoekende partij gevraagd een standpunt in te nemen over het behoud of verlies van haar rechtens vereist actueel belang.

2.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij dat ze het niet nodig achtte beroep in te stellen tegen voormelde beslissing van 19 april 2012 en dat haar vordering tot vernietiging van de bestreden wijziging van de verkavelingsvergunning dan ook niet langer aangewezen lijkt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt zelf dat ze geen beroep heeft ingesteld tegen de door de verwerende partij op 19 april 2012 verleende stedenbouwkundige vergunning, die definitief en onaantastbaar is wanneer er geen beroep ingesteld is tegen deze stedenbouwkundige vergunning.

Uit niets blijkt dat andere belanghebbenden (tijdig) een beroep hebben ingesteld tegen de beslissing van 19 april 2012, integendeel: bij arrest met nummer A/2014/0312 van 29 april 2014 in de zaak 1213/0110/SA/3/0089 oordeelt de Raad dat het beroep tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 april 2012, waarbij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel gelegen te [REDACTED], en met kadastrale omschrijving [REDACTED], onontvankelijk is.

De door de verwerende partij op 19 april 2012 verleende stedenbouwkundige vergunning is dan ook definitief en onaantastbaar geworden.

De verzoekende partij verliest dan ook haar actueel belang bij de vordering tot vernietiging van de bestreden verkavelingswijziging, waarvan de door de verwerende partij op 19 april 2012 verleende, en inmiddels definitief en onaantastbaar geworden, stedenbouwkundige vergunning de uitvoering is.

Het beroep is dan ook onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van ██████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. Er zijn geen kosten voor het beroep, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS