

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0203 van 7 mei 2013
in de zaak 2010/0356/A/2/0332

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 4 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere van 9 juni 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning verleend, met uitsluiting van het buiten woongebied gelegen gedeelte.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 november 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Peter VANASSCHE die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Anneleen WYNANTS die loco advocaat Wim De CUYPER verschijnt voor de tussenkommende partijen, 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 en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 18 mei 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 2 juni 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 12 januari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem' gelegen in woongebied met landelijk karakter en achterliggend agrarisch gebied.

De percelen zijn 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 19 januari 2009 tot en met 17 februari 2009, worden 2 bezwaarschriften ingediend.

Aquafin brengt op 3 februari 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 5 februari 2009 vindt een overleg plaats tussen vertegenwoordigers van de gemeente en de verzoekende partij. Het verkavelingsvoorstel wordt onaanvaardbaar geacht omdat een ontwikkeling (2 loten voor vrijstaande bebouwing) wordt voorzien in een tweede bouwzone.

TMVW Brengt op 6 februari 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Distributienetbeheerder Iverlek brengt op 9 februari een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erpe-Mere weigert op 9 juni 2009 een verkavelingsvergunning aan de tussenkommende partijen. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op de ligging van de aanvraag in woongebied met landelijk karakter en erachter agrarisch gebied;

Overwegende dat de aanvraag een evenwichtige verdeling van een eigendom betreft in twee loten bestemd voor eengezinswoningen type open bebouwing;

Overwegende dat woningen op een nagenoeg zelfde bouwlijn zullen worden ingeplant en dit evenwijdig met de zijdelinkse perceelsgrenzen;

Overwegende dat een kroonlijsthoogte van max.6m voor de geplande woningen niet verenigbaar is met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door woningen type bungalow (gelijkvloers + dak); Overwegende dat met een bouwdiepte van max. 15m op het gelijkvloers nog voldoende afstand tot de grens met het achterliggende agrarisch gebied wordt voorzien;

Overwegende dat de voorgestelde bouwvrije stroken van min. 3m in overeenstemming zijn met de gangbare stedenbouwkundige normen in de gemeente en aldus kunnen aanvaard worden;

Overwegende dat het te verkavelen perceel is gelegen langsheen de buurtweg nr. 92 met een wettelijke breedte van 2m, waarbij de helft (1m) wordt geleverd door de aanvrager; Overwegende dat deze buurtweg – gelet op het ontbreken van nutsvoorzieningen – moet beschouwd worden als een ‘onvoldoende uitgeruste weg’;

Overwegende dat aldus volgens art. 100 van het DRO van 18/05/1999 onmogelijk een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor het oprichten van de twee voorgestelde woningen;

Overwegende dat het advies van het Agentschap RWO werd gevraagd via het 3partijenoverleg van 5.02.2009, dat het advies van het Agentschap tijdens deze vergadering ongunstig was op deze aanvraag, overwegende dat het advies van dit overleg als volgt luidt:

”

1. *Het ontwerp van de huidige verkavelingsaanvraag (dossier 1998/2008) is nog steeds in strijd met art. 100 van het decreet op de ruimtelijke ordening: de weg is niet uitgerust. Bovendien blijft de verkaveling een ontwikkeling van het woongebied dat zich situeert langsheen de weg ■■■■, dit betekent een ontwikkeling in tweede bouwzone. Een ontwikkeling met wegenis langsheen de buurtweg wordt aldus niet aanvaard.*

2. *Enkel een ontwikkeling van het perceel voor één enkele woongelegenheid kan aanvaard worden mits dit perceel een toegang in volle eigendom met een breedte van minstens 4m krijgt tot de openbare weg. Plaatselijk (ter hoogte van de aansluiting van*

het private eigendom en de openbare weg mag deze toegang 3m bedragen)."

Overwegende dat om hoger genoemde redenen de huidige aanvraag niet kan worden aanvaard.

Is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

...

De tussenkomen de partijen tekenen tegen deze beslissing op 7 juli 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 september 2009 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

...

2.6.2 De juridische aspecten

...

Het gedeelte van de verkaveling dat gelegen is in agrarisch gebied is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan en moet uit de verkaveling worden gesloten.

Er kan vastgesteld worden dat het resterende terreindeel gelegen in woongebied met landelijk karakter te klein is voor het opsplitsen in 2 loten voor open bebouwingen. Lot 1 ligt met een oppervlakte van 540,7 m² in het woongebied met landelijk karakter, lot 2 met een oppervlakte van 696 m²: De achtertuinzone van lot 1 ligt bijna volledig in het agrarisch gebied. De vertuining kan enkel toegestaan worden t.h.v. het woongebied met landelijk karakter. De beschikbare tuinzones zijn ondermaats, mede gelet op het landelijk karakter van de omgeving.

De aanvraag is gelegen langs de buurtweg nr. 92, met een wettelijke breedte van 2m volgens de atlas van de buurtwegen, waarbij de helft wordt geleverd door de aanvrager. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, vermeldt onder Titel IV Vergunningenbeleid, Hfdst.III Beoordelingsgronden, Afdeling 2 Decretale beoordelingselementen, Art. 4.3.5. bepaalt dat:" §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.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente."

Langsheen de buurtweg zijn momenteel nog geen nutsvoorzieningen voorhanden. Zoals gebruikelijk bij het verlenen van een verkavelingsvergunning, kan evenwel ofwel de aanleg van deze voorzieningen ofwel de betaling van de noodzakelijke bedragen aan de

nutsmaatschappijen voor deze aanleg, als voorwaarde worden opgelegd aan verzoekers. Hiervoor werden reeds de nodige aanvragen ingediend bij de nutsmaatschappijen.

De riolering zal binnen zeer korte termijn op deze locatie voorzien worden door Aquafin.

Deze buurtweg nr. 92 moet echter mede door de beperkte breedte, waardoor de weg niet uitgerust en geschikt is voor autoverkeer, en door het ontbreken van duurzame verhardingen, beschouwd worden als een 'onvoldoende uitgeruste weg'. Gezien de weg niet in volle eigendom is van appellant, is er ook geen mogelijkheid om zelf te voorzien in de noodzakelijke duurzame verhardingen. Bijgevolg is het onmogelijk een vergunning te verlenen voor het verkavelen van de gronden voor het oprichten van 2 vrijstaande woningen.

Het argument in het beroepschrift dat conform art. 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting, de decretale vereisten inzake de voldoende uitgeruste openbare weg geen betrekking hebben op de private toegangsweg tot een voldoende uitgeruste openbare weg, is hier niet toepasselijk. De buurtweg nr. 92 is namelijk geen private toegangsweg maar heeft een openbaar karakter. Bijgevolg is een minimale weguitrusting wel noodzakelijk.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Het verlenen van een verkavelingsvergunning voor dit terrein zou niet getuigen van een goede uitbouw van de ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 1 september 2009 beslist de verwerende partij op 10 september 2009 om de uitspraak over het beroep te verdagen. Zij wenst verder onderzoek aangaande de visie van het college van burgemeester en schepenen over de uitrusting van de weg.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 15 december 2009 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De gemeente werd aangeschreven op 16 november 2009 en met het schrijven van 8 december 2009 werd hierop gereageerd.

In het schrijven wordt gesteld dat bij een verkavelingsvergunning die gepaard gaat met de aanleg van wegenis het gemeentebestuur steeds o.a. volgende voorwaarden oplegt:

- geen enkel lot mag vervreemd worden vooraleer de wegenis en nutsvoorzieningen zijn aangelegd*
- de aanleg van de wegenis en de nutsvoorzieningen gebeurt ten laste van de verkavelaar*
- na de aanleg van de wegenis wordt deze kosteloos overgedragen aan het gemeentebestuur*
- de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen nageleefd te worden*
- de overeenkomst met Intergem is bindend*
- bij het naleven van de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis dient voorafgaandelijk een borgsom te worden betaald op basis van het voor te leggen bijzonder bestek en plannen van de wegeniswerken.*

Er wordt ook meegedeeld dat op deze locatie de DWA-en de RWAlleidingen binnenkort via een erfdiensbaarheid zullen worden aangelegd in de ondergrond en dit in uitvoering van de riolerings- en collectorwerken van Aquafin tussen de [REDACTED] en de [REDACTED]. Met deze bestaande nutsvoorzieningen dient uiteraard ook rekening gehouden te worden.

De brief van de gemeente handelt over de algemene voorwaarden bij een verkavelingsvergunning die gepaard gaat met de aanleg van wegenis. Voorliggende aanvraag betreft evenwel geen verkaveling met wegenis, er werd ook geen dossier wegen ingediend bij het gemeentebestuur, en de gemeenteraad heeft zich niet uitgesproken over de zaak van de wegen.

Aangezien de weg niet volledig in eigendom is van appellant is hij niet gemachtigd deze weg verder uit te rusten.

Bovendien kan nog steeds niet voorbijgegaan worden aan het feit dat het resterende terreindeel gelegen in woongebied met landelijk karakter te klein is voor het opsplitsen in 2 loten voor open bebouwingen. De beschikbare tuinzones in woongebied met landelijk karakter zijn ondermaats, mede gelet op het landelijk karakter van de omgeving.

Bijgevolg worden geen nieuwe elementen aan het dossier toegevoegd die kunnen bijdragen tot een wijziging van de gemaakte beoordeling zoals hierboven beschreven.

...

De verwerende partij beslist op 4 maart 2010 toch om het beroep in te willigen en onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning te verlenen, met uitsluiting van het buiten woongebied gelegen gedeelte. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

2.6.2 De juridische aspecten

...

Het gedeelte van de verkaveling dat gelegen is in agrarisch gebied is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan en moet uit de verkaveling worden gesloten.

Het resterende terreindeel gelegen in woongebied met landelijk karakter is voldoende groot voor het opsplitsen in 2 loten voor open bebouwingen. Lot 1 ligt met een oppervlakte van 540,7 m² in het woongebied met landelijk karakter, lot 2 met een oppervlakte van 696 m²: Enkel de vertuining van het in woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel kan aanvaard worden.

De aanvraag is gelegen langs de buurtweg nr. 92, met een wettelijke breedte van 2m volgens de atlas van de buurtwegen, waarbij de helft wordt geleverd door de aanvrager. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, vermeldt onder Titel IV Vergunningenbeleid, Hfdst.III Beoordelingsgronden, Afdeling 2 Decretale beoordelingselementen, Art. 4.3.5. bepaalt dat:" §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.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente."

Langsheen de buurtweg zijn momenteel nog geen nutsvoorzieningen voorhanden. Zoals gebruikelijk bij het verlenen van een verkavelingsvergunning, kan evenwel ofwel de aanleg van deze voorzieningen ofwel de betaling van de noodzakelijke bedragen aan de nutsmaatschappijen voor deze aanleg, als voorwaarde worden opgelegd aan verzoekers. Hiervoor werden reeds de nodige aanvragen ingediend bij de nutsmaatschappijen.

De riolering zal binnen zeer korte termijn op deze locatie voorzien worden door Aquafin.

Deze buurtweg nr. 92 kan bijgevolg beschouwd worden als voldoende uitgerust voor het realiseren van de verkaveling. Het gegeven dat nog enkele nutsvoorzieningen dienen te worden aangelegd brengt hier geen verandering in.

De gemeente werd op 16 november 2009 aangeschreven om te informeren naar de visie van het college van burgemeester en schepenen betreffende de uitrusting van de weg in kwestie. Met een schrijven van 8 december 2009 wordt gesteld dat bij een verkavelingsvergunning die gepaard gaat met de aanleg van wegenis het gemeentebestuur steeds o.a. volgende voorwaarden oplegt:

"- geen enkel lot mag vervreemd worden vooraleer de wegenis en nutsvoorzieningen zijn aangelegd

- de aanleg van de wegenis en de nutsvoorzieningen gebeurt ten laste van de verkavelaar

- na de aanleg van de wegenis wordt deze kosteloos overgedragen aan het gemeentebestuur

- de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen nageleefd te worden

- de overeenkomst met Intergem is bindend

- bij het naleven van de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis dient voorafgaandelijk een borgsom te worden betaald op basis van het voor te leggen bijzonder bestek en plannen van de wegeniswerken".

Er wordt ook meegedeeld dat op deze locatie de DWA-en de RWAlleidingen binnenkort via een erfdienstbaarheid zullen worden aangelegd in de ondergrond en dit in uitvoering van de riolerings- en collectorwerken van Aquafin tussen de [] en de []. Met deze bestaande nutsvoorzieningen dient uiteraard ook rekening gehouden te worden.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Het verlenen van een verkavelingsvergunning voor dit terrein brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

2.7 Conclusie

De aanvraag komt voor vergunning in aanmerking onder de voorwaarden dat het buiten woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel uit de verkaveling gesloten wordt en dat de verdere uitrusting van de weg ten koste valt van de aanvrager, onder de

voorwaarden zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen.
...”

Volgende voorwaarden worden aan de vergunning verbonden:

“ ...
Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder voorwaarden dat het buiten woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel uit de vergunning gesloten wordt, en dat de verdere uitrusting van de weg ten koste valt van de aanvrager:

- *een enkel lot mag vervreemd worden vooraleer de wegenis en nutsvoorzieningen zijn aangelegd;*
- *de aanleg van de wegenis en de nutsvoorzieningen gebeurt ten laste van de verkavelaar;*
- *na de aanleg van de wegenis wordt deze kosteloos overgedragen aan het gemeentebestuur;*
- *de adviezen van de nutsmaatschappijen dienen nageleefd te worden;*
- *de overeenkomst met Intergem is bindend;*
- *bij het naleven van de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis dient voorafgaandelijk een borgsom te worden betaald op basis van het voor te leggen bijzonder bestek en plannen van de wegeniswerken*

...”

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 16 maart 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 8 april 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij en de tussenkomende partijen werpen de onontvankelijkheid van het beroep op. Zij stellen dat *“afgezien van het belang dat de VCRO aan de verzoekende partij geeft, toont zij immers niet aan dat zij ook beschikt over de nodige rechtspersoonlijkheid om beroep in te stellen”*.

De verzoekende partij antwoordt dat zij ingevolge artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO beschikt over het belang en de hoedanigheid om beroep bij de Raad in te stellen. Zij verwijst ook naar het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad, waarbij zij, optredend in de zin van artikel 4.8.16, §1, tweede lid, 5° VCRO, wordt vrijgesteld van griffierecht. Tevens beklemt toont zij het arrest nummer 154/2003 van 26 november 2003 van het Grondwettelijk Hof en het arrest van 24 februari 2004

van het Hof van Cassatie waarin het vorderingsrecht in hoofde van de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur werd erkend.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, in de versie zoals het bestond ten tijde van het indienen van het inleidend verzoekschrift, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad de vordering tot vernietiging in te leiden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In beide middelen roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stelt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening louter als volgt werd geformuleerd:

“ ...

Het verlenen van een verkavelingsvergunning voor dit terrein brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

...”

Dit is volgens de verzoekende partij zeker geen afdoende motivering, temeer daar 1) de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft benadrukt dat het in woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel te klein is voor 2 loten open bebouwing en dat, gelet op het landelijk karakter van de omgeving, de beschikbare tuinzones die enkel in woongebied mogen liggen, ondermaats zijn en 2) het college van burgemeester en schepenen heeft gewezen op de kroonlijsthoogte (max. 6m) die onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving die hoofdzakelijk gekenmerkt is door woningen type bungalow (gelijkvloers + dak).

Daarnaast stelt de verzoekende partij dat er tevens een onzorgvuldige beoordeling is geweest van de aanvraag die een loutere verkavelingsaanvraag is voor het verdelen van een terrein in twee loten, terwijl de deputatie ook voorwaarden oplegt voor de aanleg van de wegenis.

De verzoekende partij verwijst daarbij opnieuw naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waar gesteld wordt dat het terrein waarvoor men de verkaveling vraagt, niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg en naar het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waar uitdrukkelijk gesteld wordt dat het voorwerp van de aanvraag een verkaveling zonder wegenis is. De verzoekende partij benadrukt tevens dat de gemeenteraad zich niet heeft uitgesproken omtrent de zaak der wegen. Zij meent dan ook dat de

verwerende partij ten onrechte, in een dossier van een aanvraag zonder wegenis en zonder beslissing van de gemeenteraad, voorwaarden opneemt omtrent de aanleg van de wegenis.

2.

De verwerende partij, die uitging van een onontvankelijk beroep, antwoordt niet op de middelen.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden dat artikel 4.3.5, §1 VCRO niet van toepassing is op een aanvraag tot verkaveling. Zij menen bovendien (in ondergeschikte orde) dat hun perceel zelf niet moet palen aan een voldoende uitgeruste weg, maar dat het volstaat dat het zelfs via een onvoldoende uitgeruste particuliere weg toegang neemt tot een voldoende uitgeruste weg. Op de particuliere weg hebben volgens de tussenkomende partijen de decretale vereisten inzake de minimale weguitrusting conform artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 geen betrekking. Zij menen bovendien dat de buurtweg wel dient beschouwd te worden als een private toegangsweg.

De tussenkomende partijen menen tevens dat de verzoekende partij niet aantoont waarom de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening zou zijn. Zij verwijzen naar hun administratief beroepschrift waar zij aan de hand van foto's en de voorziene verkavelingsvoorschriften aangetoond hebben dat de goede ruimtelijke ordening gevrijwaard blijft.

Zij stellen tevens dat het bouwen in tweede orde op zich geen reden is om de vergunning te weigeren en verwijzen desbetreffend naar rechtspraak en rechtsleer.

Enkel de bewoners van de woning rechts zouden volgens de tussenkomende partijen potentiële hinder kunnen ondervinden, maar zij verklaarden zich akkoord met de aanvraag.

4.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij uitdrukkelijk de inhoud van haar initieel verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad merkt op dat de formele motiveringswet, waarvan de schending wordt ingeroepen, niet van toepassing is op de bestreden beslissing.

Conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO immers dienen beroepsdossiers, die bij de deputatie werden betekend (in de betekenis van ingediend) vóór 1 september 2009, doch waarover de deputatie op die datum nog niet heeft beslist, behandeld te worden overeenkomstig de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum. De bekendmaking en de uitvoerbaarheid van deze beslissingen worden daarentegen geregeld overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 tot en met §5 VCRO.

Het bij de verwerende partij aanhangig gemaakt administratief beroep werd ingesteld op 7 juli 2009 en dus vóór 1 september 2009. De beslissing van de verwerende partij werd genomen ná 1 september 2009 en meer bepaald op 4 maart 2010, zodat, overeenkomstig artikel 7.5.8, §2, VCRO de aanvraag diende behandeld te worden *“overeenkomstig de procedureregelen die golden voorafgaand aan die datum”*.

Overeenkomstig artikel 193, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) moeten de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning, voor wat betreft niet-ontvoogde gemeenten, behandeld worden overeenkomstig de toepasselijke

bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerd decreet).

De gemeente Erpe-Mere, waar de aanvraag werd ingediend, was geen ontvoogde gemeente op het tijdstip waarop de bestreden beslissing werd genomen zodat artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet van toepassing was op de aanvraag.

Artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet bepaalde ten tijde van het bestreden besluit:

“ ...

De beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering worden met redenen omkleed.

De vergunning kan worden geweigerd om dezelfde redenen, worden verleend onder de voorwaarden of kan de afwijkingen toestaan, bedoeld in de artikelen 43, 44 en 49.

...”

De in artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet opgenomen motiveringsverplichting is niet minder streng dan deze opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, die een suppletoir karakter heeft.

De bestreden beslissing valt dan ook niet onder het toepassingsgebied van de formele motiveringswet van 29 juli 1991. De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting dan ook als een schending van de motiveringsverplichting uit artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet.

2.

Voor de in artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet vervatte motiveringsverplichting volstaat het dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Ook onder de gelding van artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet oordeelt de verwerende partij, uitspraak doend over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, in volledigheid over de aanvraag.

De motiveringsplicht die op haar rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekke adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen.

Wanneer de verwerende partij echter in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van het schepencollege en/of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag inwilligbaar is en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek werd volgend bezwaar ingediend: *“als aanpalende langs buurtweg nr. 92 hebben wij, afgezien van de geplande boven- en ondergrondse grondinneming door Aquafin, geen duidelijk zicht op de impact van deze verkaveling op onze wegenis; er is*

namelijk geen bouwaanvraag van de weg bijgevoegd. Met andere woorden, zolang dit punt niet is geklaard, kunnen wij ons niet uitspreken”.

Uit de beschrijving van de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen, en uit de ingediende plannen blijkt dat de aanvraag werd ingediend als een aanvraag tot verkaveling zonder aanleg van wegenis of zonder uitvoering van wegeniswerken. Het college omschreef dit als volgt: “ *Het eigendom is gelegen te Aaigem langsheen een buurtweg aansluitend op de [REDACTED] in 50m woongebied met landelijk karakter en erachter agrarisch gebied. ... De aanvraag omvat het verdelen van twee kadastrale percelen in twee loten bestemd voor twee eengezinswoningen type open bebouwing... Het perceel is gelegen langsheen de officiële buurtweg nr. 92 met een wettelijke breedte van 2m volgens de atlas van de buurtwegen, waarbij de helft (1m) wordt geleverd door de aanvrager*”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vooreerst vast, niettegenstaande de aanleg van nutsvoorzieningen via voorwaarden kan opgelegd worden aan de verkavelaar, dat de buurtweg nr. 92 door de beperkte breedte van 2 meter moet beschouwd worden als niet uitgerust en niet geschikt voor autoverkeer, en door het ontbreken van duurzame verhardingen, als ‘onvoldoende uitgeruste weg’. In zijn aanvullend verslag, nadat de gemeente toelichting verschaftte over de voorwaarden die gepaard gaan met de aanleg van wegenis bij een verkaveling, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar: “*de brief van de gemeente handelt over de algemene voorwaarden bij een verkavelingsvergunning die gepaard gaat met de aanleg van wegenis. Voorliggende aanvraag betreft evenwel geen verkaveling met wegenis, er werd ook geen dossier ingediend bij het gemeentebestuur, en de gemeenteraad heeft zich niet uitgesproken over de zaak van de weg*”.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vooreerst vast dat de aanleg van nutsvoorzieningen via voorwaarden kan opgelegd worden en dat de aanvragen hiervoor reeds werden ingediend en dat ook riolering op zeer korte termijn zal voorzien worden.

Zij stelt verder:

“ ...

Deze buurtweg nr. 92 kan bijgevolg beschouwd worden als voldoende uitgerust voor het realiseren van de verkaveling. Het gegeven dat nog enkele nutsvoorzieningen dienen te worden aangelegd brengt hier geen verandering in.

... ”

Daarna citeert zij de brief van de gemeente waarbij – in verkavelingen met wegenis -, de aanleg van de wegenis ten laste van de verkavelaar wordt gelegd, om vervolgens te besluiten dat deze voorwaarden in de vergunning moeten opgenomen worden.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij een vergunning aflevert voor het verkavelen van een terrein in twee loten, waarbij géén wegeniswerken werden aangevraagd, maar waarbij toch de aanleg van de wegeniswerken zelf als voorwaarde aan de tussenkomende partij wordt opgelegd.

Los van de vraag of artikel 4.3.5, §1 VCRO en de vereiste van een voldoende uitgeruste weg ook van toepassing is op een verkavelingsaanvraag, stelt de Raad vast dat het door de tussenkomende partij ingediende dossier géén aanvraag tot wegeniswerken omvatte en dat er geen beslissingen omtrent de wegen werd genomen door de gemeenteraad.

De te volgen werkwijze en de daarmee gepaard gaande voorwaarden die doorgaans opgelegd worden in een verkavelingsdossier met aanleg van wegeniswerken kunnen niet zomaar getransponeerd worden op een dossier zonder wegeniswerken.

Het dossier bevat trouwens geen plan omtrent de aanleg van de wegeniswerken zodat de rechten van de aanpalenden tijdens het openbaar onderzoek op dit punt werden beknot. Dit onderdeel van het middel is gegrond.

5.

Met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bevat de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Het verlenen van een verkavelingsvergunning voor dit terrein brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

...”

Bij de juridische aspecten overweegt de bestreden beslissing verder nog dat het gedeelte van de verkaveling dat gelegen is in agrarisch gebied niet in overeenstemming is met de voorschriften van het geldend gewestplan en dus uit de verkaveling moet gesloten worden.

Voor het overige is de verwerende partij van oordeel dat de twee loten in het resterend deel van het woongebied met landelijk karakter voldoende groot zijn en dat *“enkel de vertuining van het in woongebied met landelijk karakter gelegen terreindeel kan aanvaard worden”*.

Hiertegenover staat het negatieve oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die oordeelde dat het resterende terreindeel in het woongebied met landelijk karakter te klein is voor het opsplitsen in 2 loten voor open bebouwing en dat de beschikbare tuinzones in dit deel ondermaats zijn, mede gelet op het landelijk karakter van de omgeving.

Het college van burgemeester schepenen had ook negatief geadviseerd met betrekking tot de kroonlijsthoogte: *“overwegende dat een kroonlijsthoogte van max. 6m voor de geplande woningen niet verenigbaar is met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door woningen type bungalow (gelijkvloers + dak)”*.

6.

In het licht van de concrete omstandigheden en de op haar rustende motiveringsplicht dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij, mede gelet op de verplichtingen voortvloeiende uit artikel 4.3.1, §2 VCRO, niet op een zorgvuldige en afdoende wijze de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld.

De middelen zijn gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 maart 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden een verkavelingsvergunning wordt verleend voor de percelen gelegen te [REDACTED], [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED], met uitsluiting van het buiten woongebied gelegen gedeelte.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, 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, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS