

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0116 van 3 maart 2015
in de zaak 1011/0946/A/8/0878

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

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

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** ■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Nick SCHELLEMANS
kantoor houdende te 2580 Putte, Waversesteenweg 81

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 juli 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 april 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ van 17 januari 2011 deels verworpen en deels ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren onder voorwaarden van een eengezinswoning, maar heeft een regularisatievergunning voor een bijgebouw geweigerd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■ en met als kadastrale omschrijving ■ (volgens de eerste tussenkomen partij thans ■).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 november 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Belinda VAN DEN BRUUL die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tweede tussenkomende 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

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 5 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 22 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

Op 26 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een eengezinswoning en een woningbijgebouw.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied (eengezinswoning) en agrarisch gebied (woningbijgebouw).

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.

Op dit perceel bevinden zich een woning en een bijgebouw die zonder vergunning werden opgericht in 1991, na het slopen van een kleine toonzaal en een magazijn. De woning is gelegen in het woongebied en staat ingepland op 32,5 meter uit de as van de [REDACTED]. Verder bevindt de woning zich in tweede bouwwoorde ten opzichte van de [REDACTED] en wordt het terrein ontsloten via een weg die volgens de verzoekende partij onverhard en dus onvoldoende uitgerust is, maar volgens de andere partijen wel voldoende uitgerust is. Het bijgebouw bevindt zich helemaal achteraan op het perceel en is volledig gelegen in agrarisch gebied.

De woning bestaat uit een beneden verdieping en een zolderverdieping onder zacht hellend dak. De woning vormt een rechthoekig grondplan van 11,14 op 12,84 meter. Achteraan bevindt zich over de ganse breedte van de woning nog een overdekt terras met een diepte van 4,1 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,9 meter en de nokhoogte 5,75 meter. De woning bevindt zich op meer dan 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het bijgebouw meet 6,4 op 7,2 meter en heeft een bouwhoogte van 3 meter met plat dak. Het gebouw is voorzien van twee garagepoorten. Er wordt op het terrein een verharding aangelegd tot achteraan het bijgebouw.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 17 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij voor de regularisatie van de eengezinswoning en weigert een stedenbouwkundige vergunning voor het woningbijgebouw. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

"Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

GUNSTIG, voor het regularisatie van een eengezinswoning [REDACTED] mits volgend voorwaarden:

Indien grotere verbouwings- of uitbreidingwerken of herbouw van de woning gepland zijn dient de woning ingeplant te worden vooraan het perceel ter hoogte van naastliggende woning [REDACTED]

- *de bestaande verhardingen vooraan beperkt worden met een breedte van 3,50m tot de toegang van de woning;*
- *gratis grondafstand van een strook van 56 m² wordt gerealiseerd, na goedkeuring gemeenteraad, (zie bijgevoegd plan grondafstand) en binnen 6 maanden na afgifte van deze vergunning*

Ongunstig, voor het bijgebouw (dubbele garage) niet regulariseerbaar gelet op de

ligging in agrarisch gebied met een oppervlakte van 46,08 m² is dit onvergunbaar. Dit bijgebouw wordt uitgesloten uit deze vergunning.

- de voorwaarden gesteld in het hierboven vermelde standpunt van het college van burgemeester en schepenen na te leven;*

En verder volgende voorwaarden na te leven

- de regularisatievergunning wordt gelet op artikel 4.2.24 § 1 van de Vlaamse Codex houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, verleend voorafgaandelijk aan het eventueel treffen van het vergelijk;*

- na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het dossier overgemaakt aan de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur;*

- Rookmelders: Decreet van 8/5/2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders (van krocht voor aanvragen stedenbouwkundige vergunningen vanaf 5 juli 2009) Alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet. moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders.*

- Watertoets: Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de bebouwde en verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

- gelet op de verplichte aansluiting op de openbare riolering en afkoppeling van hemelwater (aanleg regenwaterputten en verplicht hergebruik-subsidieaanvraag) afkomstig van particuliere woningen: -gelet dat regenwaterreservoir een minimaal volume moet hebben van de horizontale dakopp. : minimaal volume regenwaterreservoir: van 181 t/m 200m²: 10.000 l:*

- Verder dient de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 en wijziging 23/06/2006 inzake plaatsen hemelwaterputten met verplicht herbruik (o.m. WC-spoeling, wasmachine, pompinstallatie hiervoor worden subsidies toegekend). infiltratievoorzieningen. buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. nageleefd te worden! AFKOPPELING. Het RWA en DWA dient gescheiden georganiseerd en aan het openbaar domein aangeboden te worden in functie van de (eventuele latere) afkoppeling van RWA en DWA. GROENE CLUSTER. De aanvraag is gelegen in een 'collectief te optimaliseren buitengebied' volgens het definitief zoneringsplan Putte (M.B. 09/06/2008 - B.S. 28/08/2008). Het afvalwater wordt (op termijn) collectief gezuiverd (via riolering). In afwachting van een collectieve zuivering dient een septische put geïnstalleerd te worden. met een min. inhoud van 100l (voor 1 t.e.m. 4 gebruikers) (voor meergezinswoningen 1000 l per wooneenheid.), alvorens het af te voeren via de DWA-afvoer. Er dient voldaan te worden aan de basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer van Pidpa-HidroRio (in bijlage)*

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden: De vergunning mag in 1 fase

worden uitgevoerd.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn."

3.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"8. LEGALITEIT: *niet OK*

Overeenstemming:

- *gewestplan: voorwaardelijk*
- *Vlaamse codex: niet*

Toelichting:

- *De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming voor wat betreft de regularisatie van de woning, die zich woongebied bevindt.*
- *Het woningbijgebouw bevindt zich in agrarisch gebied en is dus de regularisatie ervan is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming. Het bijgebouw kan dan ook niet voor vergunning in aanmerking komen.*

De aanvraag is niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg conform artikel 4.3.5 van de VCRO. Er bestaat tevens onvoldoende duidelijkheid betreffende de toekomstplannen van de gemeente met deze momenteel nog private wege. Ook over de hoedanigheid van de weg bestaat er onduidelijkheid. Men zou kunnen spreken van een private weg, doch met een openbaar karakter, daar de weg ook ter ontsluiting dient van de aanpalende woning [REDACTED]

Er wordt in het kader van deze vergunning een gratis grondafstand gedaan door de aanvrager waardoor het stuk weg gelegen vooraan het perceel en in eigendom van de aanvrager van de vergunning, bezit wordt van de gemeente. Dit wordt in zitting van de gemeenteraad d.d. 17/02/2011 vastgesteld.

Bij navraag bij de gemeente [REDACTED] blijkt dat er echter geen verdere op korte of langere termijn bestaan betreffende het volledig door de gemeente in bezit nemen van de zijtak van de [REDACTED], noch betreffende het heraanleggen ervan tot een volwaardige wege. Zolang deze weg een private weg is en niet voorzien is van nutsleidingen en een met duurzame materialen uitgevoerde wegverharding kan op dit perceel geen vergunning worden afgeleverd voor het oprichten van een eengezinswoning. Op dit ogenblik grenst dit perceel immers niet aan een volwaardige en voldoende uitgeruste openbare weg.

9. GOEDE RO: *voorwaardelijk OK*

Toelichting:

- *De woning is gelegen in een uitloper van het woongebied grenzend aan agrarisch gebied.*
Dit De woning is gelegen in een uitloper van het woongebied grenzend aan agrarisch gebied. Dit binnengebied is reeds aangetast door meerdere gebouwen.

Aanpalend aan deze woning rechts bevindt zich nog een woning met een aantal bijgebouwen. De aanwezigheid van deze woning vormt dan ook geen verstoring van de configuratie van de omgeving.

- Zodra de bestaande wegenis naar de woning volledig openbaar gemaakt is en door de gemeente is aangelegd conform de definiëring van een voldoende uitgeruste weg door de VCRO, kan de aanvraag voor vergunning in aanmerking komen. Voorwaarde hierbij is wel dat de bestaande verhardingen in de voortuin gesupprimeerd worden tot de strikt noodzakelijke toegang tot de woning. Ook de oprit naar het bijgebouw dient te verdwijnen. De overige buitenruimte dient als tuin aangelegd te worden.”*

4.

Na de hoorzitting van 27 april 2011 beslist de verwerende partij op 28 april 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in het woongebied en agrarisch gebied.

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 agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming wat de regularisatie van de woning betreft, die zich in woongebied bevindt.

Het woningbijgebouw bevindt zich in agrarisch gebied en de regularisatie ervan is dus niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De aanvraag betreft de regularisatie van een onvergunde woning die ter vervanging van een loods opgericht werd op een perceel dat paalt aan de Zandweg. Het betreft een private weg met openbaar karakter, aangezien de weg ook ter ontsluiting dient van de aanpalende woning [REDACTED], een met steengruis afgedekte weg, voorzien van waterleiding en elektriciteit, dient te worden aangezien als voldoende uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand

Met het oog op een toekomstige goede aanleg en goed onderhoud van de weg, werd in het kader van de verleende vergunning door de aanvrager een gratis grondafstand gedaan, waardoor het stuk weg gelegen vooraan het perceel en in eigendom van de aanvrager, aan de gemeente wordt overgedragen. Dit wordt in zitting van de gemeenteraad d.d. 17/02/2011 vastgesteld.

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

De woning is gelegen in een uitloper van het woongebied grenzend aan agrarisch gebied. Dit binnengebied is reeds aangetast door meerdere gebouwen. Aanpalend aan deze woning bevindt zich aan de rechterkant nog een woning met een aantal bijgebouwen. De aanwezigheid van de woning van de aanvraag vormt dan ook geen verstoring van de configuratie van de omgeving.

Het bijgebouw achteraan kan niet voor vergunning in aanmerking komen, aangezien dit gebouw in agrarisch gebied gelegen is. De oprit er naartoe dient verwijderd te worden.

Watertoets:

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

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming wat de eengezinswoning betreft, niet wat het woningbijgebouw aangaat.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard wat de eengezinswoning betreft, niet wat het woningbijgebouw aangaat.

De voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] over de aanvraag worden opgelegd.”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (“voldoende uitgeruste weg”), het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht dit middel als volgt toe:

“1.

Artikel 4.3.5 VCRO bepaalt:

“§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.”

De woning (met bijgebouw) waarvoor nu een regularisatie wordt gevraagd, werd in 1991 nieuw gebouwd (na het slopen van het toen aanwezige magazijn).

Aldus gaat het in casu wel degelijk om het (regulariseren van het) bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, en is bovenvermelde bepaling van toepassing.

2.

Op het bouwplan wordt de weg waarlangs het perceel van de aanvraag is gelegen, aangeduid als bedekt met een waterdoorlatende grindverharding, en als een “erfdienstbare uitweg” zoals bekrachtigd door de aanpalende eigenaars bij onderhandse overeenkomst dd. 26 mei 2009.

Dit deel van de [REDACTED] is aldus een private “zijweg” van de geasfalteerde gemeenteweg [REDACTED] die t.o.v. het perceel van de aanvraag meer naar het oosten gelegen is.

De [REDACTED] ter hoogte van het perceel van de aanvraag is aldus een private weg, een erfdienstbaarheid die klaarblijkelijk bestaat ten behoeve van maximaal twee woningen: dat van de aanvrager, en dat van de ten westen rechtsreeks aanpalende woning [REDACTED]

3.

Zoals op foto 1 in het fotodossier bij de aanvraag duidelijk te zien is, behelst de [REDACTED] ter hoogte van het perceel van de aanvraag een eenvoudige grindweg.

Ook op het bouwplan is er sprake van enkel een grindverharding.

Een verharding met grind maakt geenszins een verharding met duurzame materialen, zoals vereist door artikel 4.3.5 VCRO.

Het woord “duurzaam” wijst er op dat de materialen de wegfunctie voor een langere periode mogelijk moeten maken of gemaakt hebben.

Grindverharding dient zeer regelmatig opnieuw aangelegd of minstens aangevuld te worden, zodat de wegfunctie nooit voor een langere periode mogelijk is.

4.

Als voorwaarde bij de vergunning legde het College van Burgemeester en Schepenen van [REDACTED] een gratis grondafstand op.

Het betreft een stuk van het perceel van de aanvrager, dat momenteel een deel van de met grind verharde [REDACTED] uitmaakt.

Op deze manier komt dit stukje weg toch al in het bezit van de gemeente.

In de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van [REDACTED] wordt als motivering hiervoor de waarborg van een goed onderhoud en de goede aanleg in de toekomst.

Ook dit duidt erop dat deze weg, waarlangs het perceel van de aanvraag gelegen is, momenteel nog niet voldoende is aangelegd en dus uitgerust.

5.

Uit de verklarende nota van de architect bij de aanvraag blijkt dat de woning momenteel aangesloten is op bezinkputten, aangezien er geen riolering werd aangelegd in het stukje [REDACTED] waarlangs het betreffende perceel is gelegen.

Het uitgeruste karakter van de weg wordt ook afgetoetst aan de vereisten gesteld door “de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente”.

Gelet op het feit dat in het overgrote deel van de rest van de gemeente [REDACTED], en in het bijzonder in het geasfalteerde, voldoende uitgeruste deel van de [REDACTED], wel degelijk riolering werd voorzien, is het betreffende stukje van de [REDACTED] onvoldoende uitgerust conform de plaatselijke toestand.

6.

Tenslotte dient erop gewezen dat de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar navraag heeft gedaan bij de gemeente [REDACTED], en aldus vastgesteld heeft dat de gemeente noch op korte, noch op langere termijn verdere plannen bestaan betreffende het volledig in bezit nemen van de “zijweg” van de [REDACTED], of betreffende het heraanleggen ervan tot volwaardige wegenis.

Ook het ruimtelijk beleid van de gemeente aangaande dit stukje weg toont niet aan dat het hier om een voldoende uitgeruste weg gaat of in de nabije toekomst zal gaan.

Een en andere duidt erop dat deze “zijweg” een grindweg zonder riolering zal blijven.

7.

Uit bovenstaande dient besloten te worden dat de aanvraag niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg zoals vereist in artikel 4.3.5 VCRO.

Dit blijkt ook duidelijk uit het dossier, en werd ook aangehaald in het beroepschrift van verzoekende partij.

De Deputatie geeft aldus geen blijk van een zorgvuldig onderzoek van het dossier.

Gelet op de gegevens die voorhanden zijn, kon de Deputatie niet in alle redelijkheid beslissing tot de regularisatie van de woning van de aanvrager.

Het vermeend voldoende uitgerust karakter van de weg wordt geenszins afdoende gemotiveerd.

8.

Gelet op bovenstaande dient dan ook te worden besloten dat de bestreden beslissing artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.”

2.

De eerste tussenkomende partij stelt in de eerste plaats dat de woning gebouwd werd na afbraak van een op dezelfde plaats aanwezig magazijn, zodat op grond van artikel 4.3.5 §4, 3° VCRO de voorwaarde dat het gebouw moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg niet van toepassing is. In de tweede plaats stelt zij dat het perceel wel grenst aan een voldoende uitgeruste weg, namelijk de geasfalteerde [REDACTED], waartoe het perceel toegang heeft via een erfdienstbare weg die een privé weg is. Dat deze privé weg niet voldoet aan artikel 4.3.5. VCRO is niet relevant. Daar artikel 4.3.5 VCRO niet van toepassing is, kan een eventuele onjuistheid die begaan werd bij het afwegen of de aanvraag aan dit artikel voldeed, niet tot onwettigheid leiden.

3.

De tweede tussenkomende partij stelt dat de zijtak van de [REDACTED] waaraan het perceel van de eerste tussenkomende partij paalt een private weg met openbaar karakter is, verhard met een steenslagtapijt van 10 à 15 cm dik. Dat is een voldoende verharding, die trouwens ook voorkomt in andere wegen van de gemeente waarlangs bebouwde percelen aanwezig zijn. Zij kon dan ook terecht aan de verwerende partij adviseren dat een met steengruis afgedekte weg, voorzien van waterleiding en elektriciteit, dient te worden aanzien als voldoende uitgerust, gelet op de plaatselijke toestand.

Zij wijst er verder op dat de verwerende partij volgens haar nog een stap verder gaat door op te leggen dat de eerste tussenkomende partij een stuk grond gratis moet afstaan aan de gemeente Putte met het oog op een toekomstige goede aanleg en goed onderhoud van de weg.

4.

In haar wederantwoordnota betwist de verzoekende partij dat het om de herbouw van een bestaande constructie zou gaan, zodat de voorwaarde dat het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg niet van toepassing zou zijn. De vergunning heeft betrekking op een nieuwbouw, niet op een herbouw. Zij stelt verder dat het onmogelijk is na te gaan wat het volume was van het magazijn en waar het stond. Zij concludeert dat de uitzondering waarop de eerste tussenkomende partij zich beroept niet van toepassing is.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.5 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.

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.

§3. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§4. De voorwaarde, vermeld in §1, is niet van toepassing:

1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;

2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;

3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.”

2.

Anders dan de eerste tussenkomende partij voorhoudt, dient te worden aangenomen dat de voorliggende weg waaraan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, paalt, de met grind verharde zijtak is van de [REDACTED], en niet de eigenlijke [REDACTED]. Zowel de tweede tussenkomende partij als de verwerende partij zijn van deze hypothese uitgegaan. In de bestreden beslissing wordt de zijtak trouwens omschreven als “een private weg met openbaar karakter, aangezien de weg ook ter ontsluiting dient van de aanpalende woning [REDACTED].”

Uit de door de partijen bijgebrachte foto's blijkt dat deze zijtak door eenieder gebruikt kan worden. Het kan niet ernstig betwist worden dat deze zijtak, ongeacht de vraag of de ondergrond ervan nog privé eigendom is, alle kenmerken heeft van een openbare weg, zoals door de tweede tussenkomende partij en de verwerende partij aangenomen. De vraag of het perceel van de eerste tussenkomende partij gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg dient dus beantwoord te worden in functie van de zijtak van de Zandweg en niet in functie van de [REDACTED] waarop die zijtak uitgaat.

3.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Maar wanneer er door het vergunningverlenend bestuurorgaan anders wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelden dat de zijtak van [REDACTED] niet met duurzame materialen verhard was.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt het woord “duurzaam” als volgt toegelicht (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, stuk 2011/1, p. 131, voetnoot 191):

“Het woord “duurzaam” wijst er op dat de materialen de wegfunctie voor een langere periode mogelijk moeten maken of gemaakt hebben. Een weg die in zijn staat van uitvoering reeds jarenlang deze verharde wegfunctie zonder problemen toelaat, beantwoordt aan het begrip van “een met duurzame materialen verharde weg”. ”

De bestreden beslissing stelt dienaangaande enkel dat de weg met steengruis is afgedekt, zonder enige nadere vaststelling of overweging over de dikte en dichtheid van het steengruislaag, noch over de aard en de frequentie van de voertuigen die van deze weg gebruik maken. Daardoor motiveert zij niet op afdoende wijze dat de weg kan beschouwd worden als zijnde verhard met duurzame materialen.

4.

De eerste tussenkomende partij werpt nog op dat de voorwaarde dat het perceel gelegen moet zijn langs een voldoende uitgeruste weg in dit geval niet geldt omdat het ging om het herbouwen van een bestaande constructie in de zin van artikel 4.3.5 §4, 3° VCRO.

Dat verweer faalt.

De bestreden beslissing stelt op pagina 2, onder de rubriek Historiek:

“16/06/1961: Machtigingsbesluit voor de woning [REDACTED] Op dit plan is alleen een woning ingetekend, geen andere gebouwen.

Voor de overige gebouwen naast en achter de woning [REDACTED] zijn geen vergunningen bekend. Na afbraak van een (tevens onvergund) magazijn werd zonder vergunning de ééngezinswoning nr. [REDACTED] met bijgebouw opgericht.”

De tweede tussenkomende partij betwist niet de vaststelling van de verwerende partij dat het magazijn niet vergund was.

De uitzondering van artikel 4.3.5 §4, 3° VCRO is alleen van toepassing op vergund of vergund geachte constructies, en dat is hier niet het geval.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

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] en van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 april 2011, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED]
4. en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. 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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 maart 2015, 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