

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0272 van 28 mei 2013
in de zaak 2010/0219/A/2/0204

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn BUTENAERTS
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

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

*Tussenkomen
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 23 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 ingesteld namens de tussenkomen 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 tussenkomen 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 het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende 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.

Advocaat Karima EL MOUZGHIBATI die loco advocaat Stijn BUTENAERTS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, in aanwezigheid van de eerste tussenkomenende 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] verzoeken met een aangetekende brief van 1 april 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 13 april 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1.

IV. FEITEN

Op 19 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende 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 bouwka­vel 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 be­drijf­vig­heid 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 be­drijf­vig­heid 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 re­liëf­wij­zigen 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 bi­j­ge­bouw­den 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 ééngesinswoning. 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.

Mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben met een aangetekende brief van 18 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 2010/0209/A/2/0196.

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 27 januari 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 23 februari 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en van de artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit).

De verzoekende partij stelt dat de toegang tot de woning op lot 1 in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is en louter in functie van de nog te bouwen residentiële woning aangelegd wordt, zodat deze weg strijdig is met de planologische bestemming. Volgens de verzoekende partij beschikt de verwerende partij in deze niet over een discretionaire bevoegdheid zoals bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg het geval is.

De verwerende partij ontkent niet dat de betreffende toegang effectief gelegen is binnen landbouwzone, doch wijst erop dat het Departement Landbouw en Visserij op 10 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies verleend heeft. Ook verwijst zij naar het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 3 december 2009. De verwerende partij houdt ook vol dat het loutere bestemmingsvoorschrift geen absolute reden tot weigering van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning is en de aftoetsing dient te gebeuren met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partijen zijn van mening dat de toegangsweg een bestemmingsongevoelige handeling betreft, waarvan de Raad van State het principe reeds erkend zou hebben. Zij verwijzen hiertoe onder meer naar een arrest waarbij voor een brandweerweg de bestemmingsongevoeligheid zou zijn aanvaard. Ook stellen zij dat toegangswegen die een beperkte impact hebben op de omgeving, een schoolvoorbeeld van dergelijke handeling blijken te zijn. Bovendien zou de woning zonder de betrokken toegangsweg ook niet ontsloten kunnen worden. Tot slot zou de verwerende partij volgens de tussenkomende partijen in de bestreden beslissing geen toepassing maken van het begrip 'bestemmingsongevoelig' omdat zij, gelet op de zeer korte afstand waarover de weg in het agrarisch gebied gelegen is, de aanvraag niet strijdig achtte met deze bestemming.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij enkel en alleen betrekking heeft op aspecten inzake landbouwonwikkeling en dat dit advies geen afwijking van de bindende bestemmingsvoorschriften kan verantwoorden. Ook inzake het advies van Agentschap voor Natuur en Bos stelt de verzoekende partij dat dit geen relevantie heeft voor de ruimtelijke invulling van het bestemmingsgebied. Tot slot betwist zij de stelling van de verwerende partij dat van bestemmingsvoorschriften kan worden afgeweken indien de goede ruimtelijke ordening positief wordt beoordeeld en verwijst zij hierbij naar artikel 4.4.1 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden verkavelingsvergunning wordt toelating gegeven om een terrein te verkavelen in drie loten. Het eerste lot voorziet de oprichting van ééngezinswoning en is gelegen in het landelijk woongebied, maar met een toegangsweg doorheen het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het tweede lot, het grootste terreindeel, wordt uit de verkaveling gesloten wegens strijdigheid met de bestemming van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het derde lot is een aan de straat gelegen reststrook die dient om ingelijfd te worden bij het openbaar domein. De verwerende partij heeft de aanvraag goedgekeurd onder 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.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de samenlezing van artikel 1.1.2, 9° en artikel 7.4.4, §1 VCRO volgt dat de voorschriften van het gewestplan verordenende kracht hebben en dit tot wanneer zij worden vervangen.

De in het Inrichtingsbesluit neergeschreven voorschriften zijn overwegend bestemmingsvoorschriften, zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 1° VCRO: “in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemmingsgebieden, in de zin van artikel 1, §1, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen”.

Deze bestemmingsvoorschriften uit het Inrichtingsbesluit hebben dus eveneens verordenende kracht.

Los van de vraag of de verwerende partij, gelet op artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals dat gold ten tijde van de bestreden beslissing, de voorliggende plannen middels het opleggen van voorwaarden kon aanpassen en vervolgens abstractie makend van de vraag of deze aanpassing betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, stelt de Raad vast dat de toegangsweg naar de woning op lot 1 gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Eens voorbij de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied loopt de zone over in de voortuinstrook van het woongebied met landelijk karakter.

3.

Met betrekking tot deze toegangsweg stelt de bestreden beslissing louter het volgende:

“
Enkel een ondergeschikt gedeelte van de toegangsweg is gelegen in het agrarische gebied.
 ... ”

Dergelijke overweging kan niet volstaan om de planologische verenigbaarheid van de toegangsweg in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied te verantwoorden en dit ongeacht de vraag hoe groot de oppervlakte is die in het agrarisch gebied wordt ingenomen.

Bovendien gaat het om een landschappelijk waardevol agrarisch gebied waar overeenkomstig artikel 11.4.1 en 15.4.6.1 van het Inrichtingsbesluit de toelaatbaarheid van de werken dient getoetst te worden aan én het planologisch criterium én het esthetisch criterium, zodat kan aangetoond worden dat de aangevraagde werken de schoonheidswaarde van het landschap ook niet in het gedrang brengen.

4.

Een weg die dient als toegang tot een ééngezinswoning kan niet in overeenstemming worden geacht met de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er kan ook niet gesteld worden dat het gaat om een ondergeschikt deel van de toegangsweg aangezien het gaat om het volledige gedeelte grenzend aan de [REDACTED] en tot aan de voortuinstrook van de woning. Het gaat

om 'de enige toegang' tot de woning en deze ligt volledig in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De verwerende partij kan dan ook niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat het loutere bestemmingsvoorschrift geen absolute reden is tot weigering van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning en de aftoetsing louter dient te gebeuren met de goede ruimtelijke ordening.

In zoverre de verwerende partij bovendien kennelijk zonder meer de mening is toegedaan dat zij op geldige wijze kon afwijken van de vigerende bestemmingsvoorschriften schendt de bestreden beslissing tevens zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als de formele en materiële motiveringsplicht aangezien desbetreffend in de bestreden beslissing geen enkele motivering is terug te vinden.

De verwijzing door de verwerende partij, in haar antwoordnota, naar het voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Landbouw en Visserij van 10 maart 2009 dat stelt dat de impact van de voorgestelde werken op de achterliggende agrarische structuren beperkt is, en het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 3 december 2009, doen aan voorgaande vaststelling bovendien geen afbreuk. Immers wordt nergens bepaald dat deze adviezen bindend worden uitgebracht voor wat betreft een eventuele uitspraak inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften van het toepasselijke gewestplan. Vermelde adviezen kunnen aldus een vastgestelde strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften niet verantwoorden.

5.

Het argument van de tussenkomende partijen dat het inrichten van een toegangsweg om een bestemmingsongevoelige handeling zou gaan, kan evenmin dienstig worden ingeroepen. De tussenkomende partijen verwijzen ter staving van dit argument onder meer naar een arrest van de Raad van State nummer 173.483 van 12 juli 2007 waarin zou worden aanvaard dat een brandweerweg bestemmingsongevoelig is. Een brandweerweg is, zoals de tussenkomende partijen terecht stellen, te beschouwen als zijnde bestemmingsongevoelig, aangezien deze weg niet participeert aan de bestemming van het gebied. Dergelijke weg wordt immers als voorwaarde opgelegd door de brandweer in meerdere bestemmingszones.

Evenwel heeft de Raad van State in voormeld arrest een nuancering gemaakt die in voorliggende zaak dient te worden toegepast. De Raad van State stelde aangaande de weigeringsbeslissing tot vergunning van constructies in agrarisch gebied dat *'hoewel kan worden aangenomen dat een brandweerweg bestemmingsongevoelig is, dit op het eerste gezicht niet het geval is voor het gedeelte verharding dat behoort tot de open stapelruimte en de personeelsparkeerplaats; dat bijgevolg de verwerende partij terecht heeft overwogen dat deze voorzieningen in functie van de handelsbestemming staan en derhalve prima facie strijdig zijn met de agrarische bestemming'*.

De in het verkavelingsproject voorziene toegangsweg staat louter en alleen in functie van de op te richten ééngezinswoning op lot 1 en heeft dus een duidelijke functie ten behoeve van de bewoning op lot 1. Het aanleggen van de toegangsweg in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied kan dan ook bezwaarlijk als bestemmingsongevoelig beschouwd worden, nu deze weg duidelijk participeert aan de bestemming van lot 1.

Het feit dat de beoogde op te richten woning op lot 1 van voorliggende aanvraag niet ontsloten kan worden zonder deze toegangsweg, zoals de tussenkomende partijen stellen, kan er evenmin toe leiden dat tegen de stedenbouwkundige voorschriften in toch een verkavelingsvergunning wordt verleend. De Raad merkt bovendien op dat het realiseren van het gewestplan wat betreft de aangevraagde woning in landelijk woongebied meteen het niet realiseren van de gewestplanbestemming voor het landschappelijk waardevol agrarisch gebied met zich meebrengt op het deel dat voorzien is als toegangsweg.

Tot slot impliceert het recht van uitweg, neergeschreven in artikel 682 van het Burgerlijk Wetboek, niet dat men meteen een recht heeft op een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning voor een toegangsweg die onbestaanbaar is met de bestemmingsvoorschriften van het gebied doorheen hetwelk de uitweg zal lopen.

De verwerende partij, die niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag, in het bijzonder de betrokken toegangsweg, gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, zij het volgens haar maar voor een ondergeschikt deel dat verder evenwel niet verduidelijkt wordt, had de verkavelingsvergunning, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, dan ook noodzakelijk moeten weigeren.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 januari 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel, gelegen te [REDACTED], met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep ingesteld door de heer [REDACTED], landmeter, namens de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. 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 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