

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0169
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0418-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Luc HAESEVOETS**
2. mevrouw **Heidi HAESEVOETS**
3. de heer **Niels HAESEVOETS**
4. de heer **Tim HAESEVOETS**

vertegenwoordigd door advocaat Joris LAGEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Prins Boudewijnlaan 18

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkomen de partij

de bvba **LUDO DIERCKX TUINDESIGN**

vertegenwoordigd door advocaat Joris GEENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 13 mei 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van een kantoorgebouw (voor een tuinarchitectuurbedrijf) op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Oude Sint Gomarussstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 194K3 en 194R3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomen de partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 april 2019.

Advocaat Yannick SMEETS *loco* advocaat Joris LAGEY voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Joris GEENS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij dient op 25 februari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van een kantoor-praktijk-ateliergebouw met garage-werkplaats” op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Oude Sint-Gommarusstraat 57.

Uit de beschrijvende nota blijkt dat de aanvraag ook de afbraak van een niet-bewoonde woning (in de bestreden beslissing “bijgebouw” genoemd) en tuinbouwserre omvat.

De volgende geschiedenis kan worden geschetst voor de betrokken percelen:

- Op 16 januari 1976 wordt een vergunning verleend voor het bouwen van een werkplaats en van een serre en voor het uitdiepen van een vijver.
- Op 21 februari 1977 wordt een vergunning verleend voor het bouwen van een bijgebouw.
- Op 23 oktober 1978 wordt een vergunning geweigerd voor het bouwen van een woning.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen’, definitief vastgesteld op 18 juli 2008. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan wijzigt de bestemmingsvoorschriften voor de percelen niet.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 maart 2015 tot en met 13 april 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Mechelen adviseert op 14 april 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 mei 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het project werd voorafgaand aan de aanvraag besproken met de bouwdienst en het bestuur, (bouwcommissie van 26 september 2014). Het voorliggende plan voldoet aan de gemaakte opmerkingen.

De aanvraag betreft het bouwen in een binnengebied. In de huidige situatie staan er reeds een bijgebouw en een serre, die zullen worden gesloopt. Het volume van de nieuwe gebouwen is groter maar de nodige maatregelen worden getroffen om de impact naar de omgeving te beperken. Zo blijft de hoogte beperkt tot de gelijkvloerse verdieping en zal het volledige platte dak worden afgewerkt met een groendak. Langsheen de randen zal een groene buffer worden aangelegd.

De nieuwe gebouwen worden opgericht in functie van het uitbaten van een tuinarchitectuur- en groenaanlegbedrijf. Indien er milieuvergunningen of -meldingen vereist zijn, dienen deze steeds te worden bekomen vooraleer het bedrijf zich kan vestigen. De stedenbouwkundige vergunning stelt de aanvrager met andere woorden niet vrij van het bekomen van de nodige vergunningen en meldingen.

De aanvraag voorziet in een ruime groene buffer. Deze buffer is vereist omwille van de ligging in een binnengebied. Er wordt echter geen uitgewerkt groenplan voorgelegd. Om deze reden wordt in de voorwaarden opgelegd dat voorafgaand aan de werken een uitgewerkt groenplan wordt voorgelegd aan de stedelijke dienst Natuur en Groen. De aanleg van de buffer dient te voldoen aan de resultaten van dit overleg.

Watertoets

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Mer-screening

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden.

Voorwaarden:

- *Onder voorbehoud van het verkrijgen van de eventueel vereiste milieuvergunning.*
- *Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Dit gegeven legt in die zin geen beperkingen op aan de aanvraag. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.*
- *Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.*
- *Het advies van brandweer Mechelen van 14 'april 2015 (ref. P13358-001/01) dient te worden nageleefd.*
- *De voorwaarden van Vlarem II dienen te worden nageleefd.*
- *Voorafgaand aan de start van de werken dient het beplantingsplan met de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling te worden besproken en conform met deze bespreking in het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de werken te worden uitgevoerd.*
- *Het terreinprofiel mag niet worden gewijzigd. Al het regenwater dient op eigen terrein opgevangen en afgevoerd te worden.*
- *Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op*

een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be.

- *De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelden van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. Art. 3 en 4 zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen' is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied [individueel te optimaliseren buitengebied]'.
- Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd. Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende structuur, tenzij anders vereist door de milieuwetgeving.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.*

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 26 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 augustus 2015 om dat beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 1 september 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 september 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

2.

Met een arrest van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1160 vernietigt de Raad de beslissing van 3 september 2015 van de verwerende partij. In het middel dat tot de vernietiging heeft geleid, voerden de verzoekende partijen aan dat het perceel niet aan een voldoende uitgeruste weg gelegen is. Het perceel wordt ontsloten via een niet met duurzame materialen verharde toegangsweg die uitkomt op de Oude Sint-Gomarusstraat. De tussenkomende partij was van mening dat de toegangsweg beschouwd moet worden als een private toegangsweg in de zin van artikel 3 van het Weguitrustingsbesluit. Die stelling werd door de Raad niet bijgetreden.

3.

De procedure bij de verwerende partij herneemt met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 23 november 2017 waarin die opnieuw adviseert om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen en het in beroep bijgebrachte plan van aanplanting onder de voorwaarden zoals die werden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen en mits naleving van het advies van de brandweer en van de verordening toegankelijkheid.

Na de hoorzitting van 28 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 november 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

Omschrijving

De aanvraag betreft de afbraak van een serre en bijgebouw en de bouw van een kantoor met garage ten behoeve van een tuinarchitectuurbedrijf.

Het aanvraagperceel bevindt zich in het binnengebied tussen de Oude Sint-Gommarusstraat, de Grote Nieuwedijkstraat en de Kleine Nieuwedijkstraat en heeft een oppervlakte van ca. 1210 m².

Het perceel grenst aan de tuinen van de woningen gelegen aan de Kleine Nieuwedijkstraat en de Oude Sint-Gommarusstraat, aan de zijde van de Grote Nieuwedijkstraat grenst het perceel aan parkeergarages. Het aanvraagperceel is bereikbaar langs een weg met erfdienstbaarheid.

Op het terrein bevindt zich een bijgebouw en een serre. Het bijgebouw van ca. 102 m² telt 1 bouwlaag onder zadeldak en werd in het verleden in gebruik genomen als woning. De glazen serre is ca. 82 m² groot. De aanvrager wenst de bestaande gebouwen te slopen.

Er worden twee nieuwe gebouwen van 1 bouwlaag onder een plat dak voorzien. Deze zijn via een luifel en een ondergrondse kelder met elkaar verbonden. De totale oppervlakte van de gebouwen is ca. 270 m² (exclusief kelderverdieping van 282 m²). Het noordwestelijk gebouw van ca. 84 m² wordt ingevuld als autostaanplaats voor 2 voertuigen en werkplaats. Het zuidoostelijk gebouw van ca. 186 m² wordt ingevuld als kantoor met praktijkatelier. Verspreid op het terrein worden 8 parkeerplaatsen in openlucht ingeplant, bereikbaar langs een waterdoorlatende verharding. Langs heen alle perceelsgrenzen wordt een groene buffer ingericht, met uitzondering van de toegangsweg.

Historiek

- 16 januari 1976: stedenbouwkundige vergunning- bouwen werkplaats, serre en uitdiepen van vijver (1975/0531).
- 21 februari 1977: stedenbouwkundige vergunning- bouwen bijgebouwen (1977/0088).
- 23 oktober 1978: weigering stedenbouwkundige vergunning- bouwen woning (1978/0240).

...

12. BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

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

...

Volgens het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen” situeert de aanvraag zich in artikel 1. afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan legt voor het aanvraagperceel geen bijkomende bestemmingsvoorschriften op.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het perceel is gelegen aan een uitgeruste weg, zoals bedoeld in art. 4.3.5. VCRO.

Dit artikel stelt:

...

Het perceel paalt aan een ontsluitingsweg tussen het perceel en de Oude Sint-Gommarusstraat. Deze wegenis ontsluit zowel het aanvraagperceel als een garage-erf dat zich bevindt op een aanpalend perceel.

Ongeacht of het karakter van deze ontsluiting privaat of openbaar is, moet worden vastgesteld dat deze wegenis een voldoende uitgeruste weg betreft.

Om uit te maken of een weg als voldoende uitgerust kan worden beschouwd dient een dubbele toets te worden uitgevoerd:

1. Zijn er nutsvoorzieningen aanwezig?
2. Is de weg uitgerust met een duurzame verharding?

Hierover wordt het standpunt van de aanvrager in zijn nota van 14 september 2017 bijgetreden.

1. Er zijn nutsvoorzieningen aanwezig:

Art. 4.3.5. VCRO stelt dat de weg minstens moet voorzien zijn van een elektriciteitsnet op het moment van de aanvraag.

Op het moment van de aanvraag is de projectsite bebouwd met een bedrijfswoning en gebouwen die over alle nutsvoorzieningen beschikken.

Bijgevolg is voldaan aan de eerste voorwaarde.

2. De weg is uitgerust met een duurzame verharding

Er is geen definitie voorhanden in de VCRO omtrent 'duurzame materialen'.

Echter kan een laag steenslag of afdekking met steengruis beschouwd worden als voldoende uitgerust, mits er een nadere vaststelling/overweging is over de dikte en de dichtheid van de steengruislaag, alsmede over de aard en de frequentie van de voertuigen die van deze weg gebruik maken.

In het arrest van de RvVb (A/2014/0742) van 28.10.2014) werd gesteld dat een laag steenslag van 18 cm dik als een voldoende uitgeruste weg moet worden beschouwd.

De RvVb overwoog hierbij dat het om een zeer dikke steenslagverharding ging die reeds jarenlang gebruikt werd, o.a. door vrachtwagens en die uitkomt op een geasfalteerde weg. Daarnaast heeft ook de Raad van State eerder aanvaard dat rudimentaire steenslagverhardingen als voldoende verhard kunnen beschouwd worden.

Om de kwaliteit van de steenslagverharding in te schatten heeft vergunningsaanvrager een landmeter gelast met een plaatsbezoek. Uit het verslag van deze landmeter blijkt dat er sprake is van een steenslagverharding van meer dan 35 cm. Deze verharding wordt reeds geruime tijd benut als ontsluiting voor o.a. voertuigen die de bestaande bedrijfswoning op het aanvraagperceel en de garages op het aanpalende perceel willen bereiken.

Hieruit moet besloten worden dat er wel degelijk een voldoende duurzaam karakter voorhanden is voor de betreffende ontsluitingsweg om deze te beoordelen als 'voldoende uitgeruste weg' cfr. art. 4.3.5. VCRO.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid van 1 maart 2010.

Er werd geen advies ontvangen van het Centrum voor Toegankelijkheid Provincie Antwerpen, bijgevolg is een eigen beoordeling gedaan.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid: Art. 3: +150 m² en -400 m²:

- Art. 22: vrije doorgangsbreedte deuren publieke delen min. 0,90m (ruwbouw 1,05m) te voorzien.
- Art. 27: aangepaste parkeerplaats voorzien (3,5m breed bij dwarsparkeren).
- Art. 31: afwerkingsvoorschriften aangepast toilet- doucheruimte te respecteren.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater van 5 juli 2013.

Het volledige gebouw is voorzien van een groendak, bijgevolg dient geen hemelwaterput voorzien te worden. De aanvraag voorziet een infiltratievoorziening met een inhoud van 5200 l en een oppervlakte van 9,32 m².

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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 voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een waterdoorlatende klinkerverharding en parkeerplaatsen voorzien in een waterdoorlatende dolomietverharding. Het resterende aandeel van het onbebouwde perceel is ingericht als groenbuffer.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De bebouwing in de omgeving is heterogeen.

De omgeving bestaat zowel uit open- halfopen en gesloten één- en meergezinswoningen, met 2 of 3 bouwlagen, onder een plat dak of een zadeldak. De bebouwing kenmerkt heel wat onderlinge variatie in kroonlijsthoogten, nokhoogten en inplanting. De omgeving is heterogeen te noemen.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De aanvraag betreft de oprichting van een kantoor/praktijkatelier met garage en werkplaats in functie van een tuinarchitectuur bedrijf. De aanvraag is gelegen in woongebied, het KB van 28 december 1972 laat functies complementair aan wonen toe indien deze niet om reden van de goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moeten worden.

Het perceel kent momenteel geen kwalitatief gebruik en is niet onderhouden. Het gevraagde gebouw bezit een grotere oppervlakte dan op het perceel aanwezig maar wordt

in hoogte beperkt tot 1 bouwlaag. Het volledige gebouw wordt afgewerkt met een groen dak. Ter hoogte van de achtertuinen wordt een groenbuffer voorzien zodat het gevraagde gebouw voldoende afstand houdt van de aanwezige bebouwing.

Er dient besloten te worden dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om zich in te passen in de bestaande bebouwde omgeving.

De mobiliteitsimpact is beperkt te noemen.

De aanvraag voorziet een overdekte garage en 8 parkeerplaatsen in open lucht zodat de parkeerdruk opgevangen wordt op eigen terrein.

Het aanvraagperceel is bereikbaar langs de Oude Sint-Gommarusstraat, gevolgd door een weg met erfdienstbaarheid (ca. 20m). Uit het gemeentelijk dossier is begrepen dat het binnengebied met serre en bijgebouw momenteel dienst doet als uitzendpost van de groendienst. Er zijn dus reeds vervoersbewegingen naar het aanvraagperceel waar te nemen.

De weg met erfdienstbaarheid biedt eveneens toegang tot de parkeergarages gelegen aan de tuinzijde van de woningen aan de Grote Nieuwedijkstraat. Zowel de weg met erfdienstbaarheid als de uitrit aan de Oude Sint-Gommarusstraat kenmerken reeds een frequent gebruik.

De vervoersbewegingen van de aanvraag zullen eerder van periodieke aard zijn waardoor er besloten moet worden dat de impact op de bestaande verkeerssituatie beperkt zal zijn.

De perceelsinvulling is voldoende kwalitatief, de groenbuffer dient uitgevoerd te worden volgens het in beroep aangeleverde beplantingsplan.

Het aanvraagperceel heeft een oppervlakte van ca. 1210 m². Op het perceel wordt een kantoor/ praktijkatelier opgericht, verbonden door een overdekte doorgang en onderkeldering, met een gebouw met garage en werkplaats. Beide hebben een oppervlakte van ca. 286,56 m². De onderkeldering bedraagt ca. 282 m².

Bovengronds wordt het gevraagde gebouw beperkt tot 1 bouwlaag met een hoogte van ca. 3,50 m boven de nul-pas. Het volledige dakoppervlak wordt als groendak afgewerkt. Het gevraagde gebouw wordt ingeplant op 3 m van de zijdelinkse perceelgrens ter hoogte van de woning aan de Oude Sint-Gommarusstraat (huisnummer 55) en op ca. 10 m van de perceelsgrens van de woningen aan de Grote Nieuwedijkstraat.

Op het perceel worden 8 parkeerplaatsen ingericht in openlucht. Deze bevinden zich verspreid op het perceel en zijn verbonden door een waterdoorlatende verharding.

De restruimte op het perceel bestaat uit een groenaanplanting als buffer met de omliggende woningen. In beroep werd een voorstel van aanplanting bijgebracht, dat aan de vergunning gehecht wordt.

De aanvraag is voldoende kwalitatief en visueel vormelijk inpasbaar.

De gevels van het gevraagde gebouw worden afgewerkt met een bruine gevelsteen en antraciet schrijnwerk. Dit in combinatie met de lage opbouw, de groenbuffer en het groendak doen besluiten dat de aanvraag visueel- vormelijk inpasbaar is in de omgeving.

Door deze perceelsinvulling dient eveneens besloten te worden dat de aanvraag geen wegname van lichten en zichten genereert en dat de hinder naar de omgeving beperkt zal zijn.

Het opgerichte gebouw is voldoende kwalitatief en trekt voldoende licht en lucht. Het gebouw beschikt over aangepaste sanitaire ruimten voor mannen en vrouwen en een refter aangesloten op de inkomzone. Vanuit de hall zijn de kantoor- praktijk- atelierruimte en ontvangstruimte bereikbaar.

BESLUIT

...

De vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en het in beroep bijgebrachte voorstel van aanplanting, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Mechelen en mits naleving van het advies van de brandweer en van de verordening toegankelijkheid.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

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. Verzaking aan de verleende vergunning

Standpunt van de partijen

1.

Met een aangetekende brief van 23 januari 2019 wijzen de verzoekende partijen op het feit dat de bvba Ludo Dierckx Tuinarchitectuur bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen voor de betrokken percelen een aanvraag heeft ingediend voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de aanleg van een private parking met 23 parkeerplaatsen, de afbraak van een serre en van het afdak van de thans op het perceel aanwezige woning. Ze wijzen erop dat ze tijdens het openbaar onderzoek in deze aanvraag tot omgevingsvergunning een bezwaarschrift hebben ingediend.

Ze stellen dat door het indienen van deze aanvraag, die blijkens het bezwaar ook de verharding van de inrit behelst, verzaakt is aan de bestreden beslissing. Ze vragen de bestreden beslissing te vernietigen.

2.

De tussenkomende partij antwoordt met een aangetekende brief van 7 februari 2019 dat ze niet verzaakt aan de vergunning die haar is verleend met de bestreden beslissing. Ze wijst er verder op dat een verzaking niet kan worden afgeleid uit het louter indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de betrokken percelen maar met een gewijzigd voorwerp. Ze meent dan ook dat onmogelijk kan worden besloten tot een verzaking aan de vergunning. Een impliciete verzaking kan zelfs niet worden vermoed.

Daarenboven is er bij het indienen van de aanvraag tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning uitdrukkelijk gesteld dat er niet wordt verzaakt aan de reeds verkregen vergunning voor de betrokken percelen.

Er moet ook worden opgemerkt dat de beide vergunningsaanvragen fundamenteel verschillend zijn. De laatste aanvraag behelst immers het slopen van de bestaande serre, de afbraak van (enkel) het afdak van de bestaande woning en het aanleggen van een nieuwe inrit en een private parking

van 23 autostaanplaatsen. De aanvrager geeft hierbij op geen enkel ogenblik aan dat de ene vergunning boven de andere wordt verkozen, zodat er volgens rechtspraak van de Raad geen sprake kan zijn van een (impliciete) verzaking aan de met de bestreden beslissing verleende vergunning.

Beoordeling door de Raad

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat ze door het indienen van de nieuwe vergunningsaanvraag niet verzaakt aan de vergunning die haar is verleend met de bestreden beslissing. Op de zitting deelt de verzoekende partij mee dat de aanvraag daarenboven heeft geleid tot een weigeringsbeslissing van 25 maart 2019 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen.

Verzaking wordt niet vermoed, zodat bij gebrek aan een uitdrukkelijke wilsuiking tot verzaking aan de aanvraag, hiertoe enkel kan worden besloten als de omstandigheden van de zaak geen andere conclusie toelaten. Het loutere feit dat de tussenkomende partij na de bestreden beslissing een nieuwe aanvraag indient voor een gewijzigd bouwproject volstaat op zich niet om te besluiten dat ze verzaakt aan de haar reeds verleende vergunning. Dat geldt nog meer omdat dat deze nieuwe aanvraag werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen. Er zou desgevallend slechts tot verzaking kunnen worden besloten indien deze nieuwe aanvraag was vergund en indien de tussenkomende partij daadwerkelijk uitvoering zou geven aan deze vergunning, hetgeen gelet op de weigeringsbeslissing niet het geval is.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.5 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste onderdeel wijzen de verzoekende partijen op artikel 4.3.5 VCRO en stellen dat, om van een voldoende uitgeruste weg te kunnen spreken, onder andere vereist is dat de weg is uitgerust met een elektriciteitsnet.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat uit het dossier blijkt dat de betrokken percelen enkel bereikbaar zijn via het recht van doorgang over hun eigendom. Deze weg, die ook ontsluiting verleent aan de achterliggende garageboxen van de aanpalende percelen, is een zandweg die vertrekt vanuit de Oude Sint-Gomarusstraat en vervolgens doorloopt tot aan de percelen van de aanvraag.

Deze weg is, in tegenstelling tot wat de bestreden beslissing poneert, niet voorzien van een elektriciteitsnet, wat blijkt uit eenvoudige opzoeken via het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) van de Vlaamse overheid. Uit het plan dat hierop wordt teruggevonden blijkt dat de weg die toegang verschaft tot de betrokken percelen geen elektriciteitsnet en ook geen nutsvoorzieningen bevat en dus ook niet kan worden gekwalificeerd als een voldoende uitgeruste weg. De bestreden beslissing schendt dus artikel 4.3.5 VCRO.

Ook de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden. De verwerende partij is er immers zonder meer van uit gegaan, zonder het nodige opzoekingswerk, dat de weg over de nodige nutsvoorzieningen beschikt omdat de percelen op het moment van de aanvraag bebouwd zijn met een bedrijfswoning en gebouwen die “over alle nutsvoorzieningen beschikken”. Dit komt niet overeen met de werkelijkheid aangezien de percelen slechts bebouwd zijn met een oude (vervallen) serre en een bijgebouw. De verzoekende partijen wijzen erop dat ze dit reeds aanhaalden in hun nota bij de verwerende partij voorafgaand aan de bestreden beslissing. De enige elektriciteit waarover de huidige bebouwing zou beschikken kan volgens de verzoekende partijen enkel illegaal aangelegd zijn, aangezien de toegangsweg alleszins niet over een officieel elektriciteitsnet beschikt en zodoende ook niet als een voldoende uitgeruste weg kan worden aangezien.

1.2

In een tweede onderdeel wijzen de verzoekende partijen erop dat artikel 4.3.5 VCRO ook vereist dat de weg met duurzame materialen is verhard. Dat is niet het geval.

De betrokken toegangsweg (zijnde het recht van doorgang over de eigendom van de verzoekende partijen) is steeds een pure zandweg geweest vol putten en onvolmaaktheden. Dat volstond ook voor het gebruik dat er steeds is van gemaakt, namelijk als beperkte toegangsweg voor de achterliggende garageboxen en als beperkte toegangsweg voor de groendienst. Dit blijkt tevens uit de foto's die werden gevoegd bij het eerste beroep tot vernietiging bij uw Raad en die opnieuw worden gevoegd. Ook de Raad oordeelde reeds in het vermelde arrest van 22 augustus 2017 dat *“het perceel wordt ontsloten via een niet met duurzame materialen verharde toegangsweg die uitkomt op de Oude Sint-Gomarusstraat”*.

Na het arrest van de Raad was er, volgens de verzoekende partijen, waarschijnlijk paniek bij de tussenkomende partij en werd opeens een nieuwe laag steenslag op de weg aangebracht, in de periode waarbinnen de verwerende partij een nieuwe beslissing diende te nemen. Er werden dus plots werken uitgevoerd aan de weg waardoor deze een extra vorm van verharding kreeg. De verzoekende partijen werden, hoewel ze eigenaar zijn, niet om toestemming gevraagd en ze hebben nooit instemming verleend met deze werken. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing rekening gehouden met deze nieuwe laag steenslag en besloten dat de weg met duurzame materialen verhard was.

Deze redenering kan evenwel niet worden bijgetreden volgens de verzoekende partijen. De Raad oordeelde reeds eerder in een ander arrest dat een weg die gedeeltelijk uit kasseiverharding, gedeeltelijk uit grind en gedeeltelijk uit asfalt bestaat geen voldoende uitgeruste weg is. De nieuwe verharding die louter uit steenslag bestaat kan dus zeker niet als duurzaam materiaal beschouwd worden. Zeker niet indien rekening wordt gehouden met het toekomstige intensief gebruik dat van de weg zal worden gemaakt als op de percelen een groot kantoorcomplex wordt ingeplant met bijhorende parkeerplaatsen.

Daarenboven mocht met de nieuw aangebrachte “verharding” geen rekening worden gehouden omdat die onvergunnd is aangebracht. De verzoekende partijen weten niet wie de nieuwe laag steenslag heeft aangebracht maar vermoeden dat dit gebeurde door de tussenkomende partij om de weg alsnog als voldoende uitgerust erkend te krijgen. Alleszins is niet aangetoond dat dit met de nodige stedenbouwkundige vergunning is gebeurd, waardoor het een onwettige toestand betreft waarmee geen rekening mag worden gehouden. Een onvergunde situatie kan een aanvrager immers geen voordelen opleveren.

1.3

In een derde onderdeel wijzen de verzoekende partijen erop dat uit toegevoegde stukken blijkt dat de weg op het ogenblik van de aanvraag slechts een zandweg was vol met putten. Op dat ogenblik was de weg alleszins niet duurzaam verhard en dus niet voldoende uitgerust.

Artikel 4.3.5 VCRO schrijft voor dat wat het voldoende uitgerust karakter betreft, moet worden gekeken naar het ogenblik van de aanvraag. Op dat ogenblik moet de weg reeds op voldoende uitgeruste wijze bestaan. Er mag geen sprake zijn van een toekomstige voldoende uitrusting van de weg. Er is dan ook onterecht rekening gehouden met de nieuwe, en onvergunde, laag steenslag die tijdens de behandeling van de aanvraag werd aangebracht. Op het ogenblik van de aanvraag bestond er geen voldoende uitgeruste weg.

De schending van artikel 4.3.5 VCRO staat dan ook vast.

2.

De tussenkomenende partij is vooreerst van oordeel dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang. De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.5 VCRO, maar dat is volgens de tussenkomenende partij in principe niet van toepassing op de aanvraag. Het gaat immers om een aanvraag voor een tuinarchitectuurbedrijf, waarbij niet wordt vertrokken van een onbebouwd perceel maar van een perceel waarop verschillende constructies aanwezig zijn zoals een bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen/ serres. Het gaat dus om een bestaand (kleinschalig) landbouwbedrijf. In dat geval gelden de vereisten van artikel 4.3.5 VCRO niet, rekening houdende met artikel 4.3.5, §4, 3° VCRO. Het kan niet de bedoeling zijn dat bestaande gebouwen plots geen nieuwe vergunning meer kunnen krijgen. Het perceel was vroeger bereikbaar en dit zal in de toekomst niet veranderen. De verzoekende partijen hebben dus geen belang bij het middel aangezien de vereisten van artikel 4.3.5 VCRO niet van toepassing zijn en het betrokken perceel reeds bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning bevat.

Daarenboven is het middel ongegrond omdat er wel degelijk wordt voldaan aan alle vereisten van artikel 4.3.5 VCRO. Dit artikel vereist een dubbele toets om uit te maken of een weg als voldoende uitgerust kan worden beschouwd, met name enerzijds de vraag over de nutsvoorzieningen en anderzijds de duurzame verharding:

a) Wat de nutsvoorzieningen betreft (eerste onderdeel), blijkt uit het aanvraagdossier dat het gaat om een bestaande bedrijfswoning, met gebouwen, die over alle nutsvoorzieningen beschikt. De gebouwen beschikken tot op heden over elektriciteit en er zijn facturen beschikbaar voor het verbruik van elektriciteit en gas. In die zin is de verwijzing naar het Kabel- en Leidingportaal dan ook niet dienstig of toch minstens onvolledig, aangezien dit portaal enkel als doel heeft om graafschade te voorkomen. Het biedt geen waarborg dat alle kabels daarin zijn opgenomen. Het betreft trouwens een bedrijfswoning die altijd bewoond werd en waarin dus elektriciteit aanwezig was, wat ook de facturen bewijzen. Er moet dan ook een elektriciteitsleiding naar de percelen aanwezig zijn.

b) Wat de duurzame verharding betreft (tweede en derde onderdeel), moet worden vastgesteld dat de VCRO geen definitie bevat over 'duurzame materialen'. Er kan evenwel worden verwezen naar de parlementaire voorbereiding stellende dat 'duurzaam' erop wijst dat de materialen de wegfunctie voor een langere periode mogelijk moeten maken of gemaakt hebben waarbij een weg die in zijn staat van uitvoering reeds jarenlang deze verharde wegfunctie toelaat ook beantwoordt aan het begrip "een met duurzame materialen verharde weg". Er moet dus worden gekeken enerzijds naar de effectieve aanleg/inrichting van de wegenis, maar anderzijds ook naar het gebruik en de vraag of de wegenis reeds jaren gebruikt is als openbare weg waarbij dan een jarenlang gebruik als weg duidt op een voldoende duurzaamheid. Zand wordt daarbij niet als duurzaam aanzien maar een

voldoende dikke grindkoffer wel. Er moet steeds een motivering worden gegeven over het duurzame karakter, rekening houdend met de inrichting van de verharding zelf en het historische gebruik. Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad stelt de tussenkomende partij dat het mogelijk is dat een grindlaag die gelegen is over een private erfdienstbaarheid en waarvan niet is aangetoond dat het duurzaam is aangebracht, niet beschouwd wordt als een voldoende uitgeruste weg. Anderzijds kan een laag steenslag of afdekking met steengruis wel als voldoende uitgerust beschouwd worden omwille van de dikte en de dichtheid van de steengruislaag en de aard en de frequentie van voertuigen die er gebruik van maken. De Raad oordeelde reeds dat een laag steenslag van 18 cm dik als een voldoende uitgeruste weg moet worden beschouwd waarbij het ging om een zeer dikke steenslagverharding die reeds jarenlang gebruikt werd onder andere voor vrachtwagens en die uitkomt op een geasfalteerde weg.

In dit geval zijn de percelen bereikbaar via een weg die verhard is met een steenslagverharding waarvan een landmeter heeft gesteld dat deze meer dan 35 cm bedraagt. De verharding is dus wel degelijk duurzaam. De steenslagverharding kent daarenboven gelet op de aanwezigheid van constructies en de garageboxen van buurtbewoners een lange geschiedenis van algemeen openbaar gebruik.

Wat de zogenaamde recente verharding betreft, moet worden vastgesteld dat er geen enkele klacht van een stedenbouwkundige inbreuk of een burgerrechtelijke vordering is. De tussenkomende partij wijst er ook op dat niet wordt bewezen dat ze de verharding zou hebben aangebracht. Daarenboven is het perfect mogelijk om een bestaande weg te onderhouden. Op het ogenblik van de beoordeling is rekening gehouden met de op dat moment bestaande toestand van de weg en is er terecht geoordeeld dat deze duurzaam verhard is. Er is dan ook geen sprake van een weg die in de toekomst nog moet vergund worden en op het moment van de aanvraag, zijnde de tweede beoordeling door de verwerende partij, was er een duurzame verharding.

3.

Wat de opgeworpen onontvankelijkheid van het middel betreft, stellen de verzoekende partijen vooreerst dat het al dan niet van toepassing zijn van artikel 4.3.5 VCRO irrelevant is voor de beoordeling van hun belang. Hun belang staat reeds vast omwille van het feit dat de kwestieuze weg loopt over een perceel in hun eigendom. Uiteraard zullen ze nadeel lijden indien de weg wordt aangewend op een wijze waar deze zich niet toe leent omwille van zijn staat. Ze stellen dat ze niet het slachtoffer mogen zijn van de schade die een dergelijk gebruik met zich mee zou brengen.

Verder zetten ze uiteen dat artikel 4.3.5 VCRO wel degelijk van toepassing is. De aanvraag behelst de “afbraak bestaande woning en het bouwen van een kantoorgebouw”, zodat er geen sprake is van “het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies” in de zin van artikel 4.3.5, §4, 3° VCRO, maar wel van het oprichten van een volledig nieuwe constructie. De tussenkomende partij beroept zich onterecht op “bestaande gebouwen” en bovendien zijn de bestaande constructies (die volgens de tussenkomende partij een “bedrijfswoning” omvatten) geenszins op die manier vergund. Met onvergunde constructies kan geen rekening worden gehouden.

Wat het eerste onderdeel betreft, stellen de verzoekende partijen dat elektriciteitsfacturen (waarop blijkbaar al sinds minstens januari 2016 een leegstandsvergoeding wordt gerekend) voor de woning niet aantonen dat de weg waaraan deze ligt ook voorzien is van een elektriciteitsnet. De elektriciteit van de woning is niet afkomstig van een net dat zich in de kwestieuze weg bevindt. Het KLIP-plan geeft duidelijk aan dat er geen elektriciteitsnet in de weg is. Dit platform geeft wel degelijk een volledig beeld van alle aanwezige ondergrondse kabels zoals ook uitdrukkelijk gesteld op deze website van de Vlaamse overheid. Er is dus geen ondergrondse (en ook geen bovengrondse) infrastructuur aanwezig.

Wat het tweede onderdeel betreft, stellen de verzoekende partijen, zich daarmee aansluitend bij de parlementaire voorbereiding en bij wat de tussenkomenende partij ook stelt, dat moet worden aangetoond dat de weg reeds lange tijd en in dezelfde staat wordt aangewend door eenzelfde soort verkeer. Tot op heden is de weg louter en alleen gebruikt om de achtergelegen garageboxen te bereiken en sporadisch door de groendiensten om de serre en het gebouw op de betrokken percelen te kunnen bereiken.

De steenslagverharding kent, in tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij beweert, geen lange geschiedenis van algemeen openbaar gebruik aangezien die verharding maar werd aangelegd in de periode tussen het vernietigingsarrest van 22 augustus 2017 en de bestreden beslissing. De verharding kan dan ook geen grond vormen om te oordelen over de duurzaamheid van de weg. Ook in het arrest is vastgesteld dat het perceel wordt ontsloten via een niet met duurzame materialen verharde toegangsweg die uitkomt op de Oude Sint-Gomarusstraat.

Zelfs indien rekening wordt gehouden met de nieuwe steenslag, moet nog worden vastgesteld dat de rechtspraak waarnaar de tussenkomenende partij verwijst uit haar context wordt gehaald, daar waar de duurzaamheid werd aangetoond doordat de weg reeds jarenlang bereden werd door zware vrachtwagens (wat hier niet het geval is) en de weg bovendien voor een deel geasfalteerd was.

Wat het derde middelonderdeel betreft, wijzen de verzoekende partijen erop dat de door beide partijen bijgebrachte foto's aantonen dat de steenslaglaag recent is en klaarblijkelijk als laatste redmiddel werd gelegd. Daarenboven moet nogmaals worden gesteld dat rekening moet worden gehouden met de staat van de weg op het ogenblik van de aanvraag.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in essentie dat de percelen niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg zoals voorgeschreven door artikel 4.3.5 VCRO. Ze stellen dat er geen nutsleidingen voorzien zijn en meer bepaald dat er geen elektriciteitsnet aanwezig is, dat de verharding van de weg niet voldoet aan het duurzame karakter dat vereist wordt door de VCRO en dat deze verharding, voor zover deze duurzaam wordt bevonden, niet aanwezig was op het ogenblik van het indienen van de aanvraag zoals nochtans vereist is.

De tussenkomenende partij stelt van haar zijde dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, omdat artikel 4.3.5 VCRO volgens haar in principe niet van toepassing is. Ze stelt dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaand (kleinschalig) landbouwbedrijf. Uit artikel 4.3.5, §4 VCRO volgt dat de vereisten van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg in dat geval niet gelden.

Verder meent de tussenkomenende partij dat het middel in zijn geheel ongegrond is, waarbij ze wijst op feitelijke gegevens over de bestaande aansluiting op het elektriciteitsnet, de verharding van de weg en het gebruik dat daarvan wordt gemaakt.

2.

2.1

Artikel 4.3.5 VCRO luidt in de toepasselijke versie 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.”*

Artikel 4.3.5 VCRO is een herneming van het artikel 100 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de ruimtelijke ordening (hierna: DRO). De memorie van toelichting verduidelijkt dat artikel 100 DRO, met een verplichting om de vergunning te weigeren bij het niet gelegen zijn van de bouwplaats aan een onvoldoende uitgeruste weg, onder andere omwille van de volgende reden wordt opgenomen in de wetgeving (*Parl.St. VI.Parl. 1998-1999, nr. 1332/1, 55*):

“...

Dit artikel behandelt de eisen waaraan een weg dient te voldoen vooraleer stedenbouwkundige vergunningen voor gebouwen erlangs kunnen afgeleverd worden. In de bestaande regeling staat vermeld dat de vergunning kan worden geweigerd. Thans wordt geopteerd voor de vermelding dat de vergunning moet worden geweigerd voor het bouwen op een stuk grond, gelegen aan een weg die onvoldoende is uitgerust. De minimale uitrusting wordt opgesomd. Dit betekent dat in sommige situaties nog strengere eisen kunnen worden gesteld. Welke soort gebouwen aan die voorwaarden moeten voldoen wordt eveneens opgenomen in het decreet om geen twijfel te laten : het gaat om woningen, kantoren, commerciële, ambachtelijke of industriële gebouwen. Landbouwwoningen (en uiteraard ook landbouw- en tuinbouwbedrijfsgebouwen) kunnen opgericht worden langs wegen die niet aan deze eisen voldoen.

Deze voorwaarden zijn ingeschreven ter bescherming van de bouwlustigen. Iedereen die van plan is te bouwen wenst natuurlijk dat zijn project zo snel mogelijk gerealiseerd wordt

maar het gaat niet op dat de wegen niet voldoen aan bepaalde voorwaarden vooraleer de vergunningen voor de gebouwen kunnen afgeleverd worden ; dit om te voorkomen dat een nieuwe woonwijk of kantoorwijk zou kunnen ontstaan zonder dat er wegeninfrastructuur en aansluiting op het elektriciteitsnet aanwezig is.

...

De doelstelling van de in artikel 4.3.5, §4, 3° VCRO voorziene uitzondering op de verplichting tot ligging aan een voldoende uitgeruste weg wordt als volgt verantwoord in de voorbereidende werken (Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI.Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 132):

“ ...

421. §4, 2°, neemt integraal het principe over van huidig artikel 100, §1, tweede lid, DRO; daar wordt gesteld dat de voorwaarde inzake de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt ten aanzien van land- of tuinbouwbedrijven c.q. de bijhorende bedrijfswoningen.

422. §4, 3°, houdt in dat de afwezigheid van een voldoende uitgeruste weg geen weigeringsmotief kan zijn wanneer de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies, uitgezonderd wanneer anders is bepaald in een uitvoeringsplan of een verordening.

In zekere zin is die bepaling een verduidelijking en geen echte afwijking, nu de eis betreffende de ligging aan een voldoende uitgeruste weg traditioneel slechts geldt voor het “bouwen” van een gebouw.

Men zal nog opmerken dat deze verduidelijking inhoudt dat de ligging aan een voldoende uitgeruste weg geen vereiste vormt voor het vergunnen van de verbouw, herbouw, of uitbreiding van zonevreemde constructies conform de regelingen van de nieuwe artikelen 133/1 e.v. DRO. De decreetgever heeft in het verleden duidelijk de wil gehad om de voorwaarde van het gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg voor het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde constructies ondubbelzinnig te schrappen.

...”

2.2

Artikel 4.3.5, §4 VCRO is restrictief te interpreteren mede rekening houdend met de *ratio legis* van de verplichting van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg waarop deze uitzondering geldt. Zoals uit voormelde parlementaire voorbereiding blijkt, is de regel van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg ingegeven door de wil om bouwlustigen te beschermen in het geval dat ze wensen te bouwen op percelen zonder dat er een degelijke weginfrastructuur aanwezig is, die daarenboven dienstig moet zijn voor de functies die op de betrokken percelen zullen worden uitgevoerd.

Het voorwerp van de aanvraag dat aanleiding heeft gegeven tot de bestreden beslissing behelst enerzijds het afbreken van een bijgebouw (in gebruik (geweest) als woning) van ongeveer 102 m² en van een serre van ongeveer 82 m² en anderzijds het bouwen van een tuinarchitectuurbedrijf met een totale oppervlakte van 270 m² (282 m² inclusief de kelderverdieping) met acht openlucht parkeerplaatsen en twee inpandige parkeerplaatsen. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 1210 m².

Uit de plannen blijkt dat de percelen enkel bebouwd zijn met het betrokken bijgebouw en de serre. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de bestaande gebouwen vervolgens dienst deden als uitzendpost van de groendienst. Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt kan dit bezwaarlijk gezien worden als een bestaand (kleinschalig) landbouwbedrijf, temeer gelet op de beperkte oppervlakte van het terrein (1210 m²) en de ligging in een stedelijke context, zoals blijkt uit de

bijgebrachte plannen en foto's. Er is, zoals gesteld, enkel sprake van een gebruik door de groendienst van de stad.

Volledigheidshalve dient vastgesteld te worden dat het gevraagde tuinarchitectuurbedrijf geen land- of tuinbouwbedrijf is en dus geen beroep kan doen op de uitzonderingsgrond voorzien in artikel 4.3.5, §4, 2° VCRO voor land- of tuinbouwbedrijven en hun bedrijfswoningen,

De uitzonderingsbepaling van artikel 4.3.5, §4, 3° voor de verbouwing, herbouw of uitbreiding van een bestaande constructie is in dit geval evenmin van toepassing. Na de sloop van de bestaande constructies (een serre en een bijgebouw) wordt een tuinarchitectuurbedrijf gebouwd, dat niet te beschouwen is als een herbouw van de bestaande constructies, maar als een volledige nieuwbouw, met een aanmerkelijk hogere terreinbezetting en volume en een andere functie dan de bestaande situatie. Ook het gebruik van de weg zal hierdoor wijzigen. Daar waar nu de groendienst de percelen gebruikte als uitzendpost moet, rekening houdende met de plannen, worden vastgesteld dat er voor het tuinarchitectuurbedrijf met kantoren en ontvangstruimte tien parkeerplaatsen worden voorzien, waarvan kan worden aangenomen dat ze bedoeld zijn voor het verkeer van werknemers en bezoekers. Over de vervoersbewegingen naar het bedrijf zijn geen concrete gegevens in het dossier vermeld, behalve de vermelding in de bestreden beslissing dat deze "eerder van periodieke aard zullen zijn". Het mobiliteitsprofiel van het aangevraagde bedrijf is alleszins niet gelijk te stellen met dat van de bestaande bebouwing.

De aanvraag betreft dan ook meer dan louter een herbouw van de bestaande constructies na de afbraak ervan. Het betreft de oprichting van een, in vergelijking met de aanwezige constructies, omvangrijke nieuwbouw met een gewijzigde (en vergunningsplichtige) functie.

Rekening houdende met de eis tot restrictieve interpretatie van de uitzonderingsgevallen en de *ratio legis* van de eis tot ligging aan een voldoende uitgeruste weg, is de Raad van oordeel dat voor het aangevraagde geen gebruik kan worden gemaakt van de uitzondering voorzien in artikel 4.3.5, §4, 3° VCRO. De exceptie van de tussenkommende partij wordt verworpen.

3.

Nu vast is komen te staan dat de percelen wel degelijk aan een voldoende uitgeruste weg moeten liggen, moet worden onderzocht of de betrokken weg bij de aanvraag reeds aan de gestelde eisen van verharding met ten minste duurzame materialen en het voorzien zijn van een elektriciteitsnet, voldeed.

3.1

Wat de aanwezigheid van een elektriciteitsnet betreft, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen er niet in slagen om aan te tonen dat hieraan niet wordt voldaan.

De verzoekende partijen verwijzen naar het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP), zijnde een elektronisch informatiesysteem voor de ontsluiting en de uitwisseling van informatie over kabels en leidingen. De informatie die raadpleegbaar is op dit portaal kan een indicatie opleveren over het al dan niet aanwezig zijn van een (ondergronds) elektriciteitsnet, maar het bewijs dat voldaan is aan de vereiste van een elektriciteitsnet in de zin van artikel 4.3.5 VCRO kan ook op een ander wijze worden geleverd.

De tussenkommende partij brengt bewijzen bij waaruit genoegzaam blijkt dat er wel degelijk elektriciteit voorzien is.

3.2

Nog daargelaten de vraag of de aanwezige steenslagverharding voldoende duurzaam is om te voldoen aan datgene wat vereist wordt door artikel 4.3.5, §§1 en 2 VCRO, moet worden vastgesteld dat er klaarblijkelijk tussen het vernietigingsarrest van de Raad en het opnieuw behandelen van het beroep van de verzoekende partijen door de verwerende partij een steenslagverharding werd aangelegd. Dit wordt door de tussenkommende partijen op de zitting bevestigd.

Artikel 4.3.5, §1 VCRO vereist evenwel dat het voldoende duurzame karakter reeds moet aanwezig zijn bij de aanvraag.

Het vernietigingsarrest van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1160 stelt overigens over de staat van de betrokken weg uitdrukkelijk het volgende vast:

"Uit het bij de aanvraag bijgevoegde inplantingsplan en omgevingsplan en uit de foto's in het verzoekschrift, die niet worden betwist, blijkt dat het perceel wordt ontsloten via een niet met duurzame materialen verharde toegangsweg die uitkomt op de Oude Sint-Gomarusstraat."

Het vernietigingsarrest van 22 augustus 2017 heeft gezag van gewijsde en bovendien werd er tegen dat arrest geen cassatieberoep ingesteld. Er is dan ook geen enkele twijfel mogelijk dat de betrokken percelen op het ogenblik van de aanvraag gelegen waren aan een weg die niet voldoende uitgerust was. De gestelde decretale eis was dan ook niet vervuld.

4.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen verwijzen naar wat in de bestreden beslissing wordt gesteld over de functionele inpasbaarheid waarbij is gesteld dat de functies complementair aan het wonen zijn en bijgevolg toegelaten zijn in woongebied indien deze niet om redenen van de goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. De verwerende partij gaat evenwel niet concreet in op de vraag waarom de voorziene functies functioneel inpasbaar zouden zijn. De concrete functies die de tussenkommende partij wil voorzien zijn echter zeer onduidelijk. Er wordt immers gesproken over een kantoorfunctie maar ook over een 'praktijkatelier', 'werkplaats' en 'garageplaats'. Het is zeer onduidelijk welke concrete functies zullen worden uitgeoefend. De verwerende partij heeft dan ook nagelaten om een concrete toets inzake de verenigbaarheid van de voorgenomen functies met de onmiddellijke omgeving uit te voeren.

De verzoekende partijen benadrukken dat in de onmiddellijke omgeving enkel sprake is van woonfuncties zodat de vraag rijst waarom de aangevraagde functies hiermee verenigbaar werden geacht. Op basis van de omschrijving in de aanvraag als een 'praktijkatelier met garage en werkplaats in functie van een tuinarchitectuurbedrijf' neemt ze aan dat er geluidsoverlast en hinder zal zijn van vrachtwagens of machines. Het is daarbij aan de verwerende partij om de werkelijke bestemming en functies te onderzoeken en om te motiveren waarom deze functies hier verenigbaar

zou zijn met de alom aanwezige woonfunctie in de onmiddellijke omgeving. Dit is evenwel niet gebeurd.

Ook wat de mobiliteitsimpact betreft, is naar het oordeel van de verzoekende partijen ten onrechte geen rekening gehouden met het gegeven dat de aard van de vervoersbewegingen op de toegangsweg zal wijzigen. Er zullen immers, gelet op het voorwerp van de aanvraag, andere soorten verkeersstromen tot stand komen waaronder eventueel vrachtwagens, grotere camionettes om materiaal aan te leveren, vorklifts, enz. Dit is niet ondenkbaar bij een tuinarchitectuurbedrijf dat tevens een praktijkatelier en werkruimte voorziet. De vraag rijst of de betrokken toegangsweg deze verkeersstromen aankan. Dit nochtans relevant aspect is niet onderzocht in de bestreden beslissing omdat er louter wordt gesteld dat de impact op de bestaande verkeerssituatie beperkt zal zijn. Nu is er enkel sprake van een beperkte doorgang van personenwagens ten behoeve van de achterliggende garageboxen, en zeer sporadisch de doorgang van een kleine camionette van de groendienst. De kleine en onvoldoende verharde toegangsweg kan evenwel grotere en zwaardere voertuigen alsook een hogere verkeersstroom niet aan. De stelling van de verwerende partij dat de mobiliteitsimpact beperkt zou zijn, is dan ook kennelijk onredelijk en niet afdoende gemotiveerd.

2.

De tussenkomenende partij wijst erop dat de verwerende partij over een grote beoordelingsvrijheid beschikt en de Raad enkel over een marginaal toetsingsrecht. Er moet nog worden benadrukt dat op de betrokken percelen zich reeds een bedrijfsgebouw en –woning bevinden zodat er geen sprake is van een extra bebouwing in een extra bouwzone, wat ook expliciet wordt bevestigd in de bestreden beslissing inzake de functionele inpasbaarheid. Er kan geen sprake zijn van een nieuwe aantasting in de tweede of de derde orde nu er al bestaande bebouwing is.

Daarenboven worden de voorziene functies door de verwerende partij wel degelijk volledig beschreven zodat er met kennis van zaken werd geoordeeld over de aanvraag. Het gaat om een tuinarchitectuurbedrijf met kantoor, praktijkatelier met garage en werkplaats wat ook blijkt uit de aanvraag en de plannen. De aanvraag werd dan ook bestaansbaar geacht met de bestemming woongebied waarin ook aan het wonen complementaire functies mogelijk worden geacht.

Ook inzake de mobiliteit moet worden benadrukt dat het perceel bebouwd is en er reeds toegang genomen werd tot het perceel, wat de bestreden beslissing bevestigt. Daar waar de verzoekende partijen een verzwaring vrezen, moet worden gesteld dat er een toegang bedongen is ten voordele van het aanvraagperceel en deze aanvraag perfect kadert binnen de invulling van het gebied zodat de toegang ook dergelijk gebruik moet dragen. Er is dan ook geen probleem met de toegang en de mobiliteit.

3.

De verzoekende partijen benadrukken dat de Raad enkel gevraagd wordt te oordelen of de verwerende partij voldoende gemotiveerd wijze heeft beslist over de functionele inpasbaarheid. Ze houden voor dat ze de reden van de functionele inpasbaarheid niet kunnen afleiden uit de bestreden beslissing.

Wat de mobiliteit betreft, herhalen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing onrechtmatig oordeelt dat de weg reeds gekenmerkt wordt door een frequent gebruik. Er worden maar liefst 10 parkeerplaatsen voorzien wat een sterke indicatie is dat er veel voertuigen worden verwacht. Er is dan ook een bijzondere impact op de mobiliteit en een verzwaring van de erfdienstbaarheid.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet deugdelijk is, minstens niet afdoende gemotiveerd. Meer specifiek menen ze dat de verwerende partij de functionele inpasbaarheid en de mobiliteitsimpact niet afdoende heeft beoordeeld.

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 het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling moet betrekken en rekening moet 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 zijn wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan redelijk heeft beslist.

2.

De bestreden beslissing stelt het volgende over de functionele inpasbaarheid en mobiliteitsimpact:

“ ...

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De aanvraag betreft de oprichting van een kantoor/ praktijkatelier met garage en werkplaats in functie van een tuinarchitectuur bedrijf. De aanvraag is gelegen in woongebied, het KB van 28 december 1972 laat functies complementair aan wonen toe indien deze niet om reden van de goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moeten worden.

Het perceel kent momenteel geen kwalitatief gebruik en is niet onderhouden. Het gevraagde gebouw bezit een grotere oppervlakte dan op het perceel aanwezig maar wordt in hoogte beperkt tot 1 bouwlaag. Het volledige gebouw wordt afgewerkt met een groen dak. Ter hoogte van de achtertuinen wordt een groenbuffer voorzien zodat het gevraagde gebouw voldoende afstand houdt van de aanwezige bebouwing.

Er dient besloten te worden dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om zich in te passen in de bestaande bebouwde omgeving.

De mobiliteitsimpact is beperkt te noemen.

De aanvraag voorziet een overdekte garage en 8 parkeerplaatsen in open lucht zodat de parkeerdruk opgevangen wordt op eigen terrein.

Het aanvraagperceel is bereikbaar langs de Oude Sint-Gommarusstraat, gevolgd door een weg met erfdienstbaarheid (ca. 20m). Uit het gemeentelijk dossier is begrepen dat het binnengebied met serre en bijgebouw momenteel dienst doen als uitzendpost van de groendienst. Er zijn dus reeds vervoersbewegingen naar het aanvraagperceel waar te nemen.

De weg met erfdienstbaarheid biedt eveneens toegang tot de parkeergarages gelegen aan de tuinzijde van de woningen aan de Grote Nieuwedijkstraat. Zowel de weg met erfdienstbaarheid als de uitrit aan de Oude Sint-Gommarusstraat kenmerken reeds een frequent gebruik.

De vervoersbewegingen van de aanvraag zullen eerder van periodieke aard zijn waardoor er besloten moet worden dat de impact op de bestaande verkeerssituatie beperkt zal zijn.

...”

De verwerende partij overweegt dat functies complementair aan het wonen in beginsel toegelaten zijn, maar verduidelijkt niet concreet om welke redenen kan worden aangenomen dat de voorgenomen functies complementair zijn aan wonen en functioneel inpasbaar in de woonomgeving. Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de aanvraag weinig informatie bevat over de concrete aard van de activiteiten die worden aangevraagd. Naast de kantoren van het tuinarchitectuurbedrijf worden ook een garage, werkplaats, atelier en een ruime kelder aangevraagd, zonder dat het duidelijk is of activiteiten zullen plaatsvinden die hinderlijk kunnen zijn voor een woonomgeving. De potentiële hinder voor de woonomgeving blijkt niet duidelijk uit het aanvraagdossier en wordt ook niet door de verwerende partij in de beoordeling van de functionele inpasbaarheid en de hinderaspecten voor de omgeving betrokken.

Ook wat de mobiliteit betreft, is de bestreden beslissing niet voldoende gemotiveerd. Het is niet omdat er reeds toegang wordt genomen via de weg met erfdienstbaarheid en er reeds verkeer is naar de parkeergarages dat de mobiliteitsimpact van de aanvraag niet concreet moet onderzocht worden. De verwerende partij stelt enkel dat vervoersbewegingen “eerder van periodieke aard zullen zijn”, maar verduidelijkt dit niet en het blijkt niet uit de bestreden beslissing dat concreet is onderzocht welk verkeer en vervoer er zal plaatsvinden in functie van het aangevraagde bedrijf.

Het middel is gegrond.

VII. INDEPLAATSSTELLING MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Artikel 37 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...

§1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtcollege ... de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. ...

§2. Het Vlaams bestuursrechtcollege ... kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevelen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

...”

Dit artikel werd ingevoerd bij artikel 12 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges, waarbij de parlementaire voorbereiding bij het voorstel van decreet (*Parl. St. VI.Parl. 2015-16, nr. 777/1, 11*) het volgende bepaalt:

“ ...

Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevelen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.

*Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.
..."*

Gelet op artikel 37 DBRC-decreet en de parlementaire toelichting daarover, beschikt de Raad, in functie van een efficiënte geschillenbeslechting, over een beperkte substitutiebevoegdheid om zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing, en om desgevallend zelf de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Met het oog op het respecteren van de scheiding der machten blijft deze bevoegdheid noodzakelijkerwijze beperkt tot die gevallen waarin de verwerende partij als vergunningverlenende overheid slechts beschikt over een gebonden bevoegdheid.

2.

Zoals hierboven bij de beoordeling van het eerste middel werd vastgesteld, kan de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.5, §§ 1 en 2 VCRO niet worden ingewilligd omwille van de ligging op het ogenblik van de aanvraag aan een onvoldoende uitgeruste weg. Uit artikelen 4.3.1, §1, eerste lid, 2° en 4.3.5 VCRO volgt dat de verwerende partij de aanvraag in het licht van deze legaliteitsbelemmering dient te weigeren. Gelet op deze vaststelling bestaat er in hoofde van de verwerende partij een gebonden bevoegdheid en wordt er overeenkomstig artikel 37, §2 DBRC-decreet overgegaan tot indeplaatsstelling.

VIII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Gelet op het feit dat de bestreden beslissing wordt vernietigd, komt het gepast voor om de rolrechten, die voor elk van de verzoekende partijen 200 euro bedragen, en de rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste te leggen van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba LUDO DIERCKX TUINDESIGN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van een kantoorgebouw (voor een tuinarchitectuurbedrijf) op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Oude Sint Gomarussstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 194K3 en 194R3.
3. De vergunning voor het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van een kantoorgebouw (voor een tuinarchitectuurbedrijf) op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Oude Sint Gomarussstraat 57, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 194K3 en 194R3, wordt geweigerd.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 oktober 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO