

Vragen naar: Dieter Loddewyckx
Tel.: 016-26 75 46
E-mail: omgevingsvergunning@vlaamsbrabant.be
Dossierkenmerk: RMT-VGN-2023-0255-BGP-DEP-01
Projectnummer OMV: OMV_2022130638



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT VAN 7 september 2023

BETREFT:

Het beroep 2023-0255-BGP-BS-01 ingediend door Kristien Vanderheiden, Diestsevest 47/001, 3000 Leuven Georges Croes, aanvrager.

Het beroep wordt ingesteld tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Geetbets van 14 maart 2023, voor de regularisatie van het verharden van een openbare weg, gelegen Verdaelstraat 91, 3450 Geetbets.

1. Wetgeving en reglementering

Het omgevingsvergunningsdecreet, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), het DABM, de algemene en sectorale milieuvoorwaarden van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995, het decreet betreffende de kleinhandelsactiviteiten, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, met al hun wijzigingen en uitvoeringsbesluiten.

2. Ontvankelijkheid en volledigheid

Het beroep 2023-0255-BGP-BS-01 werd ingediend op 13 april 2023 en op 11 mei 2023 volledig en ontvankelijk verklaard.

3. Bestreden besluit

Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 14 maart 2023 de vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
- de aanvraag is gelegen op openbaar domein;
- de verharding van 550 m lang en 2,65 m breed voor niet landbouw gerelateerde activiteiten binnen agrarisch gebied is functioneel niet inpasbaar;
- de basisrechten voor zonevreemde woningen zijn geen absoluut recht en vereisen steeds de toets van de goede ruimtelijke ordening. Het aanleggen van verharding in landschappelijk waardevol agrarisch gebied is niet in overeenstemming met de basisrechten. Het decreetaal criterium dat een woning ligt aan een voldoende uitgeruste weg vervalft in het kader van zonevreemde woningen;
- artikel 2.2 van het vrijstellingenbesluit geeft de voorwaarden aan waaraan de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen moeten voldoen. Zo moeten de werken onder meer worden uitgevoerd worden binnen de 30 m van de vergunde woning. De werken vallen niet onder het vrijstellingenbesluit.
- het landschappelijk karakter is aangetast doordat de groene middenstrook werd verhard;
- het deel buiten de rooilijn is niet in overeenstemming met het gewenste ruimtegebruik;

- de gemeente heeft een landelijk karakter dat wordt versterkt door landbouwwegen die gebruikt worden als wandelwegen en in het kader van landbouwgebruik. De verharding doet afbreuk aan de omgeving en is er niet mee in overeenstemming;
- de verharding is strijdig met de doelstelling van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen waarin een afbouw van zonevreemde woningen is voorzien. De impact van zonevreemde woningen op het milieu en de bijhorende infrastructuurkosten zijn onaanvaardbaar;
- het cultuurhistorisch landschap van 'De Valleien van de Grote Gete en de Kleine Gete' dat een waardevol geheel is, wordt aangetast;
- er zijn te veel voorzieningen en infrastructuur voor onderhavige woning. Het verharderen van de weg om toegang te verschaffen tot één woning is onaanvaardbaar;
- de aanvrager was tijdens de herbouw van de zonevreemde woning op de hoogte van de toestand van de weg. De weg moest in die toestand behouden blijven;
- gezien de weg niet op de eigendom van de aanvrager ligt, is het onduidelijk wie de kosten zal dragen en kan deze in slechte staat geraken;
- het reliëf werd 11 cm opgehoogd en moet in de oorspronkelijke staat worden aangelegd met groene middenberm;
- de verbetering qua gebruiksgenot voor de bewoner van de woning te Verdaelstraat 91 weegt niet op tegen de afbreuk van het landelijk karakter en haar omgeving;
- in het kader van het gemeentewegendecreet van 3 mei 2019 heeft de gemeenteraad de exclusieve bevoegdheid omtrent de aanleg, wijziging, verplaatsing en opheffing van alle gemeentewegen. Zo is het onder meer verboden werken uit te voeren aan gemeentewegen zonder voorafgaande toestemming van het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag is niet in overeenstemming met het gemeentewegendecreet.

4. Aanvraag

Beschrijving van de plaats

Het goed ligt aan de Verdaelstraat nr. 91 in Grazen, deelgemeente van Geetbets. De Verdaelstraat vormt de lokale verbindingsweg tussen Grazen en Geetbets centrum. Het betreft buurtweg nr. 13 die langs de oostzijde van deze verbindingsweg een zijtak vormt. De buurtweg heeft een afstand van circa 535 m tussen de straat en de woning. De buurtweg stopt officieel aan de woning. In de praktijk loopt er nog een wandelpad verder door de velden richting de oprijlaan van kasteel Terlenen dat noordelijker gelegen is.

Ter hoogte van de aansluiting van de buurtweg op de Verdaelstraat staat er zowel langs de linker als langs de rechter zijde een vrijstaande woning. Woning nr. 93 langs de linker zijde heeft een rechter zijtuin. Er is een bijgebouw dat op de grens met buurtweg nr. 13 staat. Woning nr. 89 langs de rechter zijde staat met de linker zijgevel grotendeels op de grens met buurtweg.

De eerste circa 35 meter van de buurtweg ter hoogte van de aansluiting van de Verdaelstraat was verhard. Vervolgens ligt er een recentere verharding over een lengte van 500 m en een breedte van 2,65 m tot aan de woning Verdaelstraat 91. Het betreft bijgevolg een bijkomende verharde oppervlakte van zo'n 1.325 m². Halfweg; op een afstand van zo'n 250 m van de woning, kruist de betreffende buurtweg met voetweg nr. 26 die een breedte heeft van 1,60 m. Langs de gehele buurtweg is er een elektriciteitsnet en verlichting aangebracht.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de regularisatie van de verharding over een lengte van zo'n 500 m en een breedte van 2,65 m. Deze werd aangebracht tussen een bestaande verharding en het perceel waarop de woning te Verdaelstraat nr. 91 werd herbouwd. De verharding bestaat uit een twee lagen mengsels van beton en cement met ter hoogte van de as van de weg een dikte van 11 cm en ter hoogte van de zijkanalen 8 cm.

Volgens het inplantingsplan heeft de rooilijn van buurtweg nr. 13 een breedte van 2,40 m. De verharding valt volgens inplantingsplan niet geheel samen met de rooilijn waardoor deze deels op aanpalende percelen werd gerealiseerd.

5. Historiek

Volgende vergunningen en handhavingsgegevens zijn relevant:

Historiek	Omschrijving
CBS Geetbets Ref. nr.: SV/2017/0044 12 december 2017	vergunning voor de herbouw van een zonevreemde woning
Lokale politie Proces verbaal ref. nr. : LE.66.L2.003242/2020 28 oktober 2020	proces verbaal voor het verharden van een zijstraat van de Verdaelstraat
Departement Omgeving Ref. nr.: 8.00/2/GSI.905270 20 november 2020	stakingsbevel door gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur
Department Omgeving 10 februari 2022	positief advies van de Hoge Raad voor handhavingsuitvoering in het kader van de herstellvordering door de burgemeester of gemeentelijk stedenbouwkundige inspecteur namens gemeente Geetbets. Verzoek tot herstel in oorspronkelijke staat.

6. Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek georganiseerd van 9 december 2022 tot en met 7 januari 2023 werden er twee bezwaarschriften ingediend die voornamelijk handelen over de ligging in landschappelijk waardevol gebied, de zonevreemde bestemming van de weg, de aantasting van de landschapswaarde, de ligging in een landschappelijk erfgoedgedeelte, de eigendom van de weg, de breedte van de weg, het hemelwater, de kwaliteit van de verharding, de impact op de biodiversiteit, de aanpassing van de weg naar de locatiekeuze van de woonst in plaats van omgekeerd, de strijdigheid met de betonstop, het burgemeestersconvenant en de Bluedeal, de uitrusting van de weg met elektriciteit en kabeldistributie, het rooilijnplan en het herstel van de weg in oorspronkelijke staat.

7. Adviezen

Volgende instanties verleenden volgende adviezen:

Adviesinstantie	Datum ontvangst	Advies
CBS Geetbets	14 juni 2023	ongunstig
Departement Landbouw en Visserij	22 juni 2023	gunstig
Watering Sint-Truiden	11 juli 2023	ongunstig
Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer	3 juli 2023	gunstig met voorwaarden

8. Horen

Een hoorzitting werd gevraagd door:

Naam	Type
Kristien Vanderheiden	Beroepsindiener namens aanvrager

Gehoord in vergadering van 7 september 2023:

- voor de beroepsindiener: Jutte Nijs, advocaat (digitaal);
- voor het college van burgemeester en schepenen: aangekondigd afwezig.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale omgevingsambtenaar.

De beroepsindiener licht haar standpunt toe. Er wordt voor het grootste deel verwezen naar het beroepschrift. In 2017 werd een vergunning verleend voor de herbouw van een zonevreemde woning. De weg hoort bij deze woning en dient om de woning bereikbaar te maken. Zonder de weg zou de woning niet toegankelijk zijn en dus onbewoonbaar. De weg wordt niet alleen in functie van de woning gebruikt maar ook door landbouwers, de post, wandelaars en fietsers. Er was voordien een soort verharding aanwezig, maar die was in slechte staat. Daarom is opnieuw voor een waterdoorlatende verharding gekozen.

9. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale omgevingsambtenaar van 21 augustus 2023 met kenmerk: 2023-0255-BGP-OND-01-Voorstel dienst.

a) Planologische toets

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikels 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. De voorliggende aanvraag is in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De aangevraagde werken staan immers niet ten dienste van agrarische of para-agrarische activiteiten.

Daarnaast mogen volgens artikel 15.4.6.1 van het KB van 28 december 1972 in landschappelijk waardevolle gebieden alle handelingen of werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. De verharding is geen natuurlijk element en in tegenstelling tot de weg vóór uitvoering van de werken tast deze weg de schoonheidswaarde van het landschap aan.

In het beroepschrift wordt gesteld dat conform de zonevremde basisrechten de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag. De aanvrager heeft gebruikt gemaakt van de zonevremde basisrechten tot herbouw van een zonevreemd pand. Het vormt een uitzonderingsmaatregel in de wetgeving die restrictief moet worden geïnterpreteerd. Op onderhavige aanvraag tot het verharden van een onverharde buurtweg zijn de zonevremde basisrechten dan ook niet van toepassing.

b) Vrijstellingenbesluit

In het beroepschrift wordt gesteld dat de aanleg van de verharding deel uitmaakt van de strikt noodzakelijke toegang tot de woning. Het vrijstellingenbesluit legt echter de voorwaarde op dat dergelijke verharding binnen de 30 m van de hoofdzakelijk vergunde woning moet liggen. Het doel van het vrijstellingenbesluit zoals ook in het besluit zelf staat vermeld, is om handelingen met een geringe ruimtelijke impact mogelijk te maken zonder dat er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is. Gezien de lengte van de werken over een afstand van zo'n 500 m hebben deze geen beperkt ruimtelijke impact en komen deze niet in aanmerking om vrijgesteld te zijn van vergunning.

c) Decretale beoordelingsgronden VCRO

Volgens artikel 4.3.5 §4 3° is de verplichting dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met onder meer de hoofdfunctie wonen slechts kan worden verleend op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat niet van toepassing op onder meer het herbouwen van bestaande constructies. Een voldoende uitgeruste weg impliceert dat deze ten minste is verhard met duurzame materialen en voorzien van een elektriciteitsnet. De gemeente verleende op 12 december 2017 een vergunning voor de herbouw van de zonevreemde woning. De wegeis werd terecht niet als weigeringsgrond opgeworpen. Een vergunning om een zonevreemde woning te herbouwen die conform de wetgeving niet aan een voldoende uitgeruste weg moet liggen, geeft de houder van deze vergunning of de eigenaar niet het recht om de weg alsnog te verharden met duurzame materialen tot een voldoende uitgeruste weg.

d) Waterparagraaf

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De buurtweg zelf en de aangebrachte verharding liggen niet binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging. Enkele percelen langs de zuidzijde van de buurtweg nr. 13 liggen volgens de pluviale overstromingskaarten in wel overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote kans op overstroming.

Volgens het advies van Watering Sint-Truiden ligt de locatie ook net opwaarts van een fluviaal overstromingsgevoelig gebied. Nog meer water afvoeren naar een dergelijk gebied moet worden vermeden. Daarnaast is de mogelijke verontreiniging van het water door het afstromen van de weg niet onderzocht. Ook gaat de aanleg van de weg gepaard met een ophoging. Hoewel deze beperkt is, kan de impact ervan op het watersysteem door de aanzienlijke lengte van de weg niet genegeerd worden.

In het beroepschrift wordt gesteld dat er al een grindlaag van 20 cm aanwezig was vóór de aanvang der werken. Deze verharding betreft echter de onverharde aarden weg. Verder wordt in het beroepschrift gesteld dat er een betongranulaat werd aangebracht dat waterdoorlatend is en er derhalve geen impact is op de waterhuishouding. Er wordt in het beroepschrift verwezen naar de bestreden beslissing waarin wordt gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de watertoets. De aanvrager laat echter na aan te tonen dat de aangebrachte verharding meer waterdoorlatend is dan de ondergrond. Evenmin zijn er technische fiches in het dossier opgenomen die zouden aantonen in welke mate de verharding waterdoorlatend is.

De gewestelijke hemelwaterverordening is momenteel niet van kracht op het openbaar domein. Volgens het geldende rooilijnplan heeft de rooilijn een breedte van 2,40 m en volgens de snedes heeft de verharding een breedte van 2,65 m. Vanwege de lengte van 500 m betreft het aandeel verharding op privaat domein meer dan 40 m². Volgens artikel 4.2° van de verordening is deze niet van toepassing op de delen van de verharding waarbij het hemelwater dat erop valt op natuurlijk wijze naast of door de verharding op eigen terrein in de bodem infiltreert. Gezien de aanvrager niet aantoont dat de naastliggende gronden eigen terrein betreffen is de gewestelijke hemelwaterverordening wel degelijk van toepassing. De aanvraag voldoet hier niet aan.

Ook volgens artikel 4 van de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen moet het hemelwater dat op een verharding valt door of naast de verharding op eigen terrein infiltreren. De aanvrager toont niet aan dat de naastgelegen percelen naast de verhardingen eigen terrein zijn, waardoor er evenmin voldaan is aan de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen.

Ook in het ongunstig advies van de Watering Sint-Truiden wordt gesteld dat de schadelijke effecten van de verharding kunnen worden vermeden of beperkt indien er voor het hemelwater afkomstig van de aangelegde verharding een opvang met infiltratie of vertraagde afvoer van 400 m³ per hectare wordt voorzien.

e) Burgerlijke rechten

De aanvrager heeft de weg deels op het openbaar domein, buurtweg nr. 13 aangelegd en deels op privaat domein langs de weg. De rooilijn heeft volgens het rooilijnplan een breedte van 2,40 m. De verharding heeft volgens de terreinsneden een breedte van 2,65 m en daarnaast valt volgens het inplantingsplan de verharding niet geheel gelijk met de rooilijn. Dit impliceert dat de verharding sowieso deels op private percelen werd gerealiseerd.

Indien een vergunning zou worden afgeleverd is deze enkel uitvoerbaar indien de aanvrager ook over de burgerlijke rechten, bv. eigendomsrecht van de grondzate beschikt. Het afleveren van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen heeft hiertegenover louter een zakelijk karakter en vormt an sich geen weigeringsgrond voor het verlenen van een vergunning.

f) MER-screening

In tegenstelling tot wat er in het dossier wordt aangenomen dient er voor de aanvraag, in navolging van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid, wel degelijk een project-MER-screening gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Het project voorziet immers in de aanleg van wegen voor gemotoriseerd verkeer die volgens bijlage III bij het MER Besluit van 10 december 2004 onderworpen is aan een MER-screening. De invulvelden omtrent de project-MER-screening werden echter niet ingevuld in het omgevingsloket en een project-MER-screening maakt dus geen deel uit van het aanvraagdossier.

Bij de beslissing over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag door de bevoegde overheid werd hieromtrent geen bijkomende informatie gevraagd. Echter, ook wanneer het college in eerste aanleg de aanvraag volledig verklaard heeft, is het van belang dat de deputatie beslist op basis van een aanvraagdossier dat de nodige gegevens, in dit geval een project-MER-screeningsnota bevat om de aanvraag met kennis van zaken te beoordelen, zonder dat de deputatie daarbij gebonden is door de ontvankelijkheids- en volledigheidverklaring in eerste aanleg. De Raad voor Vergunningsbetwistingen gaf al herhaaldelijk aan dat een project-MER-screening niet tijdens de beroepsprocedure kan worden toegevoegd. Met het cassatiearrest nr. 252.538 van 23 december 2021 bevestigt de Raad van State dat standpunt. De Raad van State maakt een onderscheid tussen het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek enerzijds en de onderzoeksfase van het project anderzijds. In de mate dat de vergunningverlenende overheid in de beroepsprocedure vaststelt dat er een onregelmatigheid is geweest in de onderzoeksfase voorafgaand aan haar eigen onderzoek, kan deze onregelmatigheid hersteld worden. Een onregelmatigheid in het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek van de in eerste administratieve aanleg bevoegde overheid, meer bepaald de ontvankelijkheids- en volledigheidbeslissing bij het ontbreken van een project-MER-screeningsnota bij de vergunningsaanvraag, kan niet hersteld worden.

Door het ontbreken van de verplichte MER-screeningsnota voldoet de aanvraag niet aan de wettelijke vereisten betreffende de dossiersamenstelling en komt deze niet in aanmerking voor vergunning.

g) Natuurtoets

Volgens artikel 16 van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu moet in geval van een vergunningsplichtige activiteit de bevoegde overheid er zorg voor dragen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

De oorspronkelijke staat van de weg betrof een onverharde aarden weg met in het midden een groene zone. Dergelijke weg vormt een minder sterke barrière voor kleine fauna die van de velden ten noorden van de weg naar het zuiden gaan en omgekeerd. Ook flora kan zich makkelijker verspreiden via een onverharde weg met groene middenzone ten opzichte van de verharde weg. Gezien deze ongunstige impact van de verharding op het natuurlijk milieu moet de aanvraag worden geweigerd.

h) Cultuurhistorische aspecten

Het terrein ligt deels in het landschappelijk geheel van de 'Valleien van de Grote en Kleine Gete'. Het betreft een cultuurhistorisch landschap dat historisch als waardevol wordt gekenmerkt voor de openheid van de beekvalleien en het landelijke karakter ervan. Buurtweg nr. 13 vormt eveneens een route van en naar de Kasteelsite Terlenen die eveneens een cultuurhistorisch belangrijke waarde heeft. In het beroepschrift wordt gesteld dat er al een verharding aanwezig was, maar het pad was allerminst verhard. Het verharderen van een weg in dergelijk cultuurhistorisch landschappelijk erfgoedobject is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

i) Mobiliteit

In het beroepschrift wordt gesteld dat de woning op een kwalitatieve wijze bereikbaar moet zijn met de wagen omdat vanwege de geïsoleerde ligging telkens de wagen moet worden gebruikt voor verplaatsingen. Door de stellen dat vanwege de locatiekeuze alle verplaatsingen met de wagen moeten gebeuren, wordt er dan ook erkend dat de woning niet op een geschikte locatie gelegen is. Enkel door een uitzonderingsregel was het mogelijk het pand te herbouwen.

Qua hinder en in het bijzonder veiligheid zorgt de verharding ervoor dat er sneller over de weg kan gereden worden. Dit komt veiligheid van de wandelaars en de fietsers die zich langs de buurtweg verplaatsen of die ter hoogte van de voetweg nr. 26 de buurtweg kruisen niet ten goede.

j) Goede ruimtelijke ordening

De aangevraagde werken moeten eveneens worden getoetst aan de beoordelingsgronden van de goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in artikel 4.3.1 van de VCRO. Gelet op bovenstaande weigeringsgronden kan een gunstige beoordeling echter niet leiden tot een vergunning.

De verharding wordt aangevraagd door de bewoner of eigenaar van de woning te Verdaelstraat 91 met de motivatie dat een woning op een normale manier toegankelijk moet kunnen zijn met de wagen. Daarnaast wordt gemotiveerd dat de verharding niet uitsluitend ten dienste staat van deze bewoners en hun bezoekers, maar ook landbouwvoertuigen, fietsers en voetgangers gebruik kunnen maken van deze verharding. Het feit dat de aanvraag vanuit de bewoners gebeurt impliceert dat deze in de eerste plaats ten dienste staat van de bewoners en hun bezoekers. De argumentatie dat landbouwvoertuigen ook gebruik kunnen maken van de weg is hooguit een gunstig meeval. Er is immers vanuit geen enkel landbouwbedrijf enig initiatief genomen om te weg te verharderen. Verder wordt er geen enkele onderbouwing gegeven dat de weg een voldoende stevige fundering heeft in functie van de landbouwvoertuigen. Hierdoor kan de aangebrachte verharding stuk worden gereden waardoor er nalatigheid wat betreft het onderhoud kan ontstaan. Evenmin is het onduidelijk welke route eventuele fietsers zouden gebruiken, gezien de verharding doodloopt en op een onverharde wandelweg uitkomt. Tot slot is er door de aanvrager niet aangetoond dat wandelaars de voorkeur zouden geven aan een verharde weg boven een onverharde weg. Het gebruik van de weg voor hulpdiensten, vuilnis en de post was voordien ook afdoende kwalitatief mogelijk. De aanvraag is bijgevolg functioneel niet inpasbaar.

Visueel-vormelijk zorgt de verharding van de buurtweg ervoor dat deze ruimtelijk minder kwaliteitsvol in de velden wordt geïntegreerd. De verharding valt sterker op door de aparte kleur als artificieel element in het landschap tegenover een onverharde weg die opgaat in het landschap van de naastliggende weides of akkers. Door de bijkomende verharding werd het reliëf tot 11 centimeter bijkomend opgehoogd. Dit is ruimtelijk evenmin gewenst en onnodig in landbouwgebied. Tot slot weegt de eventuele meerwaarde qua gebruiksgenot voor de bewoners en bezoekers van de woning Verdaelstraat 91 niet op tegen alle bovenstaande weigeringsredenen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aangevraagde werken zijn strijdig met de landschappelijk waardevolle agrarische gewestplanbestemming;
- de zonevreemde basisrechten tot herbouw van de woning moeten als uitzondering restrictief worden geïnterpreteerd en vormen geen rechtsgrond om de verharding te regulariseren;
- de werken zijn niet vrijgesteld van vergunning;
- het hemelwater dat van de verharding afloopt, infiltreert niet op eigen terrein waardoor de werken strijdig zijn met de gewestelijke hemelwaterverordening en de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen. Evenmin is een infiltratie of buffervoorziening ontworpen. De aanvraag kan een schadelijk effect hebben op het watersysteem;
- de project-MER-screening ontbreekt;
- het verharden van de weg is niet in overeenstemming met de cultuurhistorische waarde van het landschappelijk erfgoedgeheel en heeft een ongunstige impact op het natuurlijk milieu;
- visueel-vormelijk vormt de weg een artificieel element dat storend oogt in plaats van een natuurlijk element dat opgaat in de landelijke omgeving;
- de reliëfwijzigingen ten gevolge van de aanleg van de weg zijn niet wenselijk;
- door de verharding kan er sneller gereden worden wat de veiligheid van voetgangers en fietsers in het gedrang kan brengen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

Besluit

1. Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van Kristien Vanderheiden, Diestsevest 47/001, 3000 Leuven Georges Croes, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Geetbets van 14 maart 2023;
2. De aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend door Georges Croes, Verdaelstraat 91, 3450 Geetbets inzake de regularisatie van het verharden van een openbare weg, gelegen Verdaelstraat 91, 3450 Geetbets, kadastraal bekend: Geetbets: afdeling 3, sectie A, 66/A, 67/B, 67/C, openbaar domein (capakey: 24032A0066/00A000, 24032A0067/00B000, 24032A0067/00C000) te weigeren.

Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet

1. Verval van de omgevingsvergunning

Uittreksel uit het decreet

Art. 99

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Art. 100

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Art. 101

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, §1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.”

Art. 102.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Art. 103

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

2. Beroepsmogelijkheden

Tegen deze beslissing kan beroep ingesteld worden bij de Raad voor vergunningsbetwistingen volgens de modaliteiten vervat in hoofdstuk 9 van het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 middels een beveiligde zending binnen een termijn van 45 dagen na:

- de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing voor de overige gevallen.

Uittreksel uit het decreet

Art. 105.

§ 1. De uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing betreffende een omgevingsvergunning, genomen in laatste administratieve aanleg, of de aktename of de niet-aktename van een melding, vermeld in artikel 111, kan bestreden worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermeld in titel IV, hoofdstuk VIII, van de VCRO.

§ 2. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder, de exploitant of de persoon die de melding heeft verricht;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties, vermeld in artikel 24 of in artikel 42 of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als die instantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

- 5° ...;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;
- 7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;
- 8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat..

De persoon aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, die nagelaten heeft een uitdrukkelijke beslissing te nemen in eerste administratieve aanleg, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, behoudens overmacht.

§ 3. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen die ingaat:*

- 1° de dag na de datum van de betekening, voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing in de overige gevallen.

§ 4. *Elk van de personen, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, kan in de zaak tussenkomen.*

Uittreksel uit het Besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

Art. 3. *Een raadsman die advocaat is, treedt voor het College op als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen. Een raadsman die geen advocaat is, kan alleen voor het College optreden als gevolmachtigde van een partij, als hij een volmacht heeft. Hij bezorgt die schriftelijke volmacht aan het College op het ogenblik dat hij het verzoekschrift indient en voor de later ingediende processtukken of de bijstand ter zitting uiterlijk voor het sluiten van de debatten. Als een raadsman die geen advocaat is, niet over een schriftelijke volmacht beschikt, wordt de betrokken partij geacht niet bijgestaan of vertegenwoordigd te zijn en wordt het betrokken processtuk geacht niet te zijn ingediend.*

Art. 13. *Het beroep of bezwaar wordt bij verzoekschrift ingediend.*

Art. 14. *Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend.*

Art. 15. *Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:*

- 1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats in België, en in voorkomend geval een telefoonnummer en een e-mailadres;
- 2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Art. 16. *De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:*

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing of een verklaring van de verzoeker dat hij niet in het bezit is van een dergelijk afschrift;
- 2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als hij geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

Art. 58. *Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing. Het toesturen van een afschrift van het verzoekschrift, vermeld in het eerste lid, houdt geen definitieve aanwijzing van de verweerder in. Het stelt niet de termijnen in werking die de verweerder of de begunstigde van de bestreden beslissing in acht moet nemen.*

Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges

Art. 21. Rolrecht (samengevat)

U bent een rolrecht verschuldigd van:

- 200 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging
- 100 euro bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid.

Betaal het rolrecht binnen een termijn van 15 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het verzoek daartoe door de griffier van de Raad. Als het bedrag niet binnen de termijn van 15 dagen is gestort wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Voor meer info over procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan u terecht op de website:

<http://www.dbric.be/vergunningsbetwistingen>

Adres: Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, via e-mail : info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be

Namens de deputatie,