

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0432 van 30 juli 2013  
in de zaak 1112/0897/A/4/0807

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de stad **GISTEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Steve RONSE en Gilles DEWULF  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bart BRONDERS en Pascal LOUAGE  
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 5 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 13 maart 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

Met een beschikking van 29 maart 2013 wordt de behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 april 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gilles DEWULF die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bart BRONDERS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 17 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 20 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag betreft het verkavelen van het bouwperceel in vier kavels voor open bebouwing. Lot 1 en 2 worden aangelegd in het verlengde van de [REDACTED] en lot 3 en 4 worden aangelegd in het verlengde van de [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oostende-Middenkust', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 2 december 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2 'Centrum Noord', meer bepaald in een zone met

wisselbestemming. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 november 2011 tot en met 9 december 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend.

Middenkustpolder brengt op 24 november 2011 een gunstig advies uit.

Infrax brengt op 5 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 29 december 2011 een gunstig advies uit.

De verzoekende partij verleent op 24 januari 2012 een ongunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd op 24 januari 2012 door de verzoekende partij verzocht om een advies uit te brengen maar heeft geen advies uitgebracht.

De verzoekende partij weigert op 13 maart 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

*De aanvraag is gelegen in het gewestplan Oostende-Middenkust, goedgekeurd bij kb d.d. 26/01/1977 met woonuitbreidingsgebied als bestemming.*

*Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is bestaat er een bijzonder plan van aanleg BS08/1 Centrum Noord goedgekeurd bij besluit van 02/12/2003.*

*De aanvraag is niet gelegen in een door het college van burgemeester en schepenen behoorlijk vergunde verkaveling.*

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag is gelegen in een op datum 02/12/2003 door de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg BS08/1 Centrum Noord.*

*Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijking(en) ten opzichte van dit BPA:*

<i>Stedenbouwkundige voorschriften BPA</i>	<i>Afwijkingsvoorstel</i>
<i>Bijgebouwen in te planten op 20 m achter de voorbouwlijn</i>	<i>Bijgebouw in te planten op 5 m achter het hoofdgebouw</i>
<i>Carport op minstens 2 m van de perceelsgrens</i>	<i>Carport in te planten op de perceelsgrens</i>

*Gezien de beperkte doorgangsbreedte van de bestaande wegenis t.h.v. de ontsluiting van de loten in de voorliggende verkaveling en het ontbreken van voldoende parkeer- en manoeuvreermogelijkheden zowel voor gewone wagens als vrachtwagens wordt de draagkracht van de onmiddellijke omgeving op vlak van verkeersleefbaarheid overschreden.*

Een beperking van het aantal loten gecombineerd met een ontsluiting naar de [REDACTED] toe lijkt een betere optie om de bestaande verkaveling niet bijkomend te belasten.

Daarbij stelt het college van burgemeester en schepenen bij nader toezien vast dat volgens het BPA Centrum Noord de openbare weg doorloopt in de aangevraagde verkaveling. Dat betekent dat volgens artikel 4.2.17§2 van de VCRO de wegeninfrastructuur hoe dan ook door de gemeenteraad moet worden goedgekeurd indien de verkaveling zou goedgekeurd worden.

Bijgevolg is het ontwerp niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en is het niet verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

### **Watertoets**

In toepassing van het decreet Integraal waterbeleid situeert het projectgebied waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend zich in een potentieel overstromingsgebied, zoals opgenomen in de kaarten die door het Vlaamse Gewest in maart 2003 werden opgemaakt. Er werd na het doorlopen van de stappenprocedure zoals voorzien in de watertoets advies gevraagd aan de Middenkustpolder. Dit advies is gunstig.

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13/03/2012 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning.*

..."

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 12 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 juni 2012 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

### **3A    *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG***

*Voorliggende aanvraag strekt tot het verkavelen van een braakliggend perceel bouwgrond in 4 loten voor open bebouwing.*

*De **plaats van de aanvraag** situeert zich in het centrum van het Snaaskerke, een deelgemeente van Gistel. Het te verkavelen (2.661m<sup>2</sup>) betreft een binnengebied dat ingesloten is tussen een gerealiseerde verkaveling en de lintbebouwing langs de [REDACTED].*

*Langs de zuidelijke, westelijke en noordelijke zijde van het te verkavelen perceel lopen de **buurtwegen "sentier nr. [REDACTED]" en "sentier nr. [REDACTED]"** (Atlas der buurtwegen). Op 5/5/2011 werd door de deputatie een voorstel tot afschaffen en verleggen van een deel van voetweg [REDACTED] ingewilligd. De aanvraag werd door de gemeenteraad van Gistel aangevraagd "met het oog op een vereenvoudiging van de eigendomsstructuur en een betere functionaliteit van het pad (...)" en "een afstemming met de inkleuring van het BPA Centrum Noord".*

Het **ontwerp verkavelingsplan** voorziet in 4 kavels voor open bebouwing (lot 1: 553m<sup>2</sup>; lot 2: 983m<sup>2</sup>; lot 3: 433m<sup>2</sup> en lot 4: 464m<sup>2</sup>), waarbij lot 1 & 2 worden aangetakt op de [REDACTED] (breedte: 4,9m) en lot 3 en 4 op de [REDACTED] (breedte: 5m). De voorschriften voorzien een woningengabariet met één bouwlaag onder een vrij te kiezen dak (kroonlijsthoogte van 3,5m + dakhoogte van 6m). Per ééngezinswoning kan een nevenbestemming “detailhandel, diensten, kantoren en bergplaatsen” worden toegestaan (beperkt tot max. 30% van nuttige vloer- en terreinoppervlakte; max 300m<sup>2</sup>). Elke woning dient voorzien van een private tuin met een diepte van 8m voor lot 2 en 5m voor lot 1, 3 en 4, waarbij voor elk lot één bijgebouw (25m<sup>2</sup>) en een carport wordt toegestaan.

...

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

Volgens het **gewestplan** is de aanvraag gelegen in **woonuitbreidingsgebied**.

Het gewestplan werd verfijnd middels het **BPA nr.2 Centrum Noord** (MB 2/12/2003) dat het te verkavelen perceel bestemd heeft in een zgn. “**zone met wisselbestemming**” (zone 7: woon- of verkavelingsproject) met als overdruk een “**tracé voor openbare wegenis**”, zijnde aantakkingen op de [REDACTED] en de [REDACTED].

De vraag is in eerste instantie relevant of voorliggende verkavelingsaanvraag al dan niet dient gepaard te gaan met de aanleg van openbare wegenis of niet. In het weigeringsbesluit van het schepencollege wordt vermeld dat “de openbare weg doorloopt is de aangevraagde verkaveling en dat in toepassing van VCRO, artikel 4.2.17§2 de wegeninfrastructuur hoe dan ook moet goedgekeurd worden door de gemeenteraad”.

Artikel 4.2.17§2 VCRO, luidt letterlijk als volgt:

“Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.”

De vraag stelt zich in hoeverre de realisatie van openbare wegenis in dit binnengebied effectief een verplichting is volgens het BPA. In de BPA-inrichtingsvoorschriften van de zone 7 wordt immers vermeld dat “i.f.v. de toegang tot de percelen het op het plan aangeduide tracé voor openbare wegenis **kan** worden voorzien”. Het BPA laat aldus de mogelijkheid om openbare wegenis te voorzien open...

Anderzijds is de verkaveling duidelijk geconcipeerd met de intentie om een verlenging met een duidelijk openbaar karakter van de [REDACTED] en de [REDACTED] te realiseren. Dit blijkt vooral uit de intekening van 2 pijpenkoppen (3,5m diep en 5m breed) in het verlengde van deze twee wegen, waarvan blijkt dat deze meer zijn dan een zgn. “private opritweg” (alzo beschouwd door aanvrager). De doortrekking van de openbare weg tot voorbij de buurtweg –zoals in feite voorzien in het ontwerpplan– is immers vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt niet onlogisch gezien het plaatsen van een brievenbus, het plaatsen van een vuilnisemmer, e.d. normaal gezien bij het eigen perceel gebeurt en voorbij de openbare [REDACTED] (bij de aanpalende burelen).

Indien men dit verkavelingsplan dus samen leest met het BPA dan kan men dus alleen maar vaststellen dat de verkavelaar geeft willen invulling geven aan tracé voor openbare

weg dat voorzien werd in het BPA. Ook kan verwezen worden naar Vekeman (VEKEMAN,R., TROS, 2009/56, P. ■■■9) die stelt dat om de wegen in een verkaveling het statuut van private wegen te geven, het niet volstaat dat zij privé-eigendom blijven. Ook het gebruik ervan moet privé-blijven. Dit kan alleen als de verkaveling volledig voor het openbaar verkeer wordt afgesloten (wat in voorliggend geval niet mogelijk is gezien de zgn. “private opritweg” doorkruist wordt door een openbare ■■■....) **De gemeente kan dan ook bijgetreden worden in haar standpunt dat een beslissing van de gemeenteraad omtrent de aan te leggen wegen is noodzakelijk is.**

Ter volledigheid dient melding gemaakt van twee andere afwijkingen van de ingediende verkavelingsvoorschriften t.a.v. het geldende BPA, m.n.:

1. De schrapping –met voorliggende verkaveling- van de voorwaarde uit het BPA dat voor de inplanting van een carport op de perceelsgrens het akkoord van de aanpalende eigenaar noodzakelijk is (BPA, zone 7, 2.2, Tracés) valt buiten de afwijkingsmogelijkheden van VCRO, art. 4.4.1. Het verkavelingsvoorschrift “afstand naar de perceelsgrens: 0m” (onder 3.4. car-ports) is aldus niet vergunbaar.
2. Ook wijkt de vooropgestelde verkavelingsvoorschriften af van het BPA–voorschrift dat “bijgebouwen dienen ingeplant te worden op min. 20m achter de voorbouwlijn” (BPA, zone 3, 2.1. Inplanting, p.12). Het verkavelingsplan voorziet de inplanting van bijgebouwen op “min. 5m achter het hoofdgebouw”.

Los van de hoger vermelde juridische belemmeringen dient er op tenslotte gewezen worden dat zowel vanuit het BPA als vanuit de goede plaatselijk aanleg het **merkwaardig is dat het oostelijk aansluitende perceel 270L, niet wordt meegenomen** in de plannen. De opname van dit perceel zou kunnen zorgen voor betere totale ontwikkeling. Hoe zal dit restperceel trouwens ooit nog kunnen deftig ontsloten worden?

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

De aanvraag zal ingevolge de bouwmogelijkheden leiden tot een bijkomende dakoppervlakte en ondoorlaatbare verharding.

Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de verkaveling binnen een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. Enige omzichtigheid bij de beoordeling van deze verkavelingsaanvraag is aldus aangewezen. Er dient immers over gewaakt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem door bvb. een vermindering van het waterbergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren.

Het is in casu van doorslaggevend belang dat het advies dd.3/11/2011 van de bevoegde waterbeheerder, de Middenkustpolder, gunstig is.

Tevens zal n.a.v. van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen binnen de contouren van de verkaveling toepassing worden gemaakt van **de gewestelijke**

**hemelwaterverordening** (BVR 1/10/2004) die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen

Conclusie: Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact van voorliggende verkavelingsaanvraag op de waterhuishouding op heden onbestaande of verwaarloosbaar is. In het kader van een concrete bouwaanvraag kan geëvalueerd worden of voldaan wordt aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De evaluatie van de watertoets voor deze verkavelingsvergunning is (tot op heden) positief.

### **3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Gezien bovenstaande legaliteitsbelemmering is een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet relevant.

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

Voorliggende aanvraag strekt tot het verkavelen van een braakliggend perceel bouwgrond in 4 loten voor open bebouwing.

Er ontbreekt een beslissing van de gemeenteraad omtrent de aan te leggen wegenis in het verlengde van de ■■■ en de ■■■ waardoor er een juridische belemmering bestaat om de aanvraag te kunnen goedkeuren.

Ook kan opgemerkt worden dat het merkwaardig is dat het oostelijk aansluitende perceel 270L, niet wordt meegenomen in de plannen. De opname van dit perceel zou kunnen zorgen voor betere totale ontwikkeling.

In ondergeschikte orde dient er nog op gewezen dat het verkavelingsvoorschrift “afstand naar de perceelsgrens: 0m” (onder 3.4. car-ports) juridisch niet vergunbaar is gezien dit voorschrift het vereiste akkoord van de aanpalende buur (volgens het BPA Centrum-Noord) negeert.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt derhalve voor om het **beroep ongegrond** te verklaren en de **verkavelingsaanvraag te weigeren**.

...”

Na de hoorzitting van 13 juni 2012 beslist de verwerende partij op 5 juli 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### **3 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)**

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

...

### **4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

De Deputatie kan zich niet aansluiten bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :

### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in woonuitbreidingsgebied.*

*Het gewestplan werd verfijnd middels het BPA nr.2 Centrum Noord (MB 2/12/2003) dat het te verkavelen perceel bestemd heeft in een zgn. "zone met wisselbestemming" (zone 7: woon- of verkavelingsproject) met als overdruk een "tracé voor openbare wegenis", zijnde aantakkingen op de ■■■ en de ■■■.*

*In tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) poneert, is de verkavelingsaanvraag principieel in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, met uitzondering van de voorschriften inzake de inplanting van de bijgebouwen en de carport, waarvoor overeenkomstig artikel 4.4.1.VCRO een afwijking mogelijk is.*

*Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijkingen t.o.v. dit BPA :*

<i>Stedenbouwkundige voorschriften BPA</i>	<i>Afwijkingsvoorstel</i>
<i>Bijgebouwen in te planten op 20 m achter de voorbouwlijn</i>	<i>Bijgebouw in te planten op 5 m achter het hoofdgebouw</i>
<i>Carport op minstens 2 m van de perceelsgrens</i>	<i>Carport in te planten op de perceelsgrens</i>

*Het CBS wijst in zijn besluit op de beperkte doorgangsbreedte van de bestaande wegenis ter hoogte van de ontsluiting van de loten voorwerp van voorliggende verkaveling en op het ontbreken van voldoende parkeer-en manoeuvreermogelijkheden en concludeert dat de draagkracht van de onmiddellijke omgeving op vlak van verkeersleefbaarheid zou worden overschreden.*

*Het college geeft een alternatief: een beperking van het aantal loten in combinatie met een ontsluiting naar de ■■■. Het BPA voorziet echter ter hoogte van betrokken perceel twee zones voor openbare weg (zone 6) waarlangs het perceel kan worden ontsloten. Met de raadsman van aanvragers dient opgemerkt dat deze zones reeds werden aangelegd in het kader van de bestaande naastgelegen verkaveling (■■■ en ■■■). Door de voorziene loten via beide bestaande openbare wegen te ontsluiten, wordt dan ook enkel gevolg gegeven aan de visie die het BPA vooropstelt. Vandaag worden reeds 4 woningen ontsloten via de bestaande wegenis, zonder parkeer-of manoeuvreerproblemen.*

*De zones voor openbare weg – de ■■■ en de ■■■ – eindigen volgens het bestemmingplan ter hoogte van het verkavelingsperceel, en in het verlengde worden de tracé's voor openbare weg binnen het perceel grafisch voorgesteld, met een gele rechthoek. De twee zones voor openbare weg lopen dan ook niet door in de aangevraagde verkaveling, er worden enkel twee gebeurlijke tracé's voor openbare weg voorzien. Gebeurlijk, omdat het BPA slechts een mogelijkheid voorziet en geen verplichting.*

*Aangezien er, in functie van de toegang tot de 4 loten, enkel ter hoogte van de ■■■ alsook ter hoogte van de ■■■ een private oprit wordt voorzien van 3,50 m lang, en er geen noodzaak bestaat om bijkomende openbare wegenis te voorzien, dient de*



*gemeenteraad zich niet uit te spreken over de wegenis.*

*De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

*De aanvraag zal ingevolge de bouwmogelijkheden leiden tot een bijkomende dakoppervlakte en ondoorlaatbare verharding.*

*Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid ([www.watertoets.be](http://www.watertoets.be)) is de verkaveling binnen een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied” gelegen. Enige omzichtigheid bij de beoordeling van deze verkavelingsaanvraag is aldus aangewezen. Er dient immers over gewaakt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem door bvb. een vermindering van het waterbergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren.*

*Het is in casu van doorslaggevend belang dat het advies dd.3/11/2011 van de bevoegde waterbeheerder, de Middenkustpolder, gunstig is.*

*Tevens zal n.a.v. van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen binnen de contouren van de verkaveling toepassing worden gemaakt van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004) die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen*

*Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact van voorliggende verkavelingsaanvraag op de waterhuishouding op heden onbestaande of verwaarloosbaar is. In het kader van een concrete bouwaanvraag kan geëvalueerd worden of voldaan wordt aan de gewestelijke hemelwaterverordening. De evaluatie van de watertoets voor deze verkavelingsvergunning is (tot op heden) positief.*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijkingen t.o.v. dit BPA :*

<i>Stedenbouwkundige voorschriften BPA</i>	<i>Afwijkingsvoorstel</i>
<i>Bijgebouwen in te planten op 20 m achter de voorbouwlijn</i>	<i>Bijgebouw in te planten op 5 m achter het hoofdgebouw</i>
<i>Carport op minstens 2 m van de perceelsgrens</i>	<i>Carport in te planten op de perceelsgrens</i>

*Het betreft een beperkte afwijking die mogelijk is overeenkomstig 4.4.1 VCRO. De opzet van de voorschriften blijft immers gerespecteerd: door het bijgebouw te voorzien 5 m achter het hoofdgebouw (in plaats van 20 m achter de voorbouwlijn) blijft de beleving van een open verkaveling gewaarborgd van op de straat.*

*Uiteraard kan de bezorgdheid van het college van burgemeester en schepenen begrepen worden. De deputatie meent dat het opleggen van de voorwaarde dat per lot*

*twee parkeerplaatsen moeten worden voorzien gebeurlijke druk wegneemt van de openbare weg.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Voorliggende aanvraag strekt tot het verkavelen van een braakliggend perceel bouwgrond in 4 loten voor open bebouwing.*

*Een extra beslissing van de gemeenteraad over de wegenis is niet nodig vermits de pijpekoppen privaat blijven.*

*De afwijking op de voorschriften is beperkt overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO. De opzet van de voorschriften blijft immers gerespecteerd: door het bijgebouw te voorzien 5 m achter het hoofdgebouw (in plaats van 20 m achter de voorbouwlijn) blijft de beleving van een open verkaveling gewaarborgd van op de straat.*

*Door het opleggen van de voorwaarde dat per lot 2 parkeerplaatsen moeten worden voorzien, is de aanvraag in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

#### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 9 juli 2012. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 24 augustus 2012, is tijdig.

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

*Standpunt van de partijen*

De verwerende partij werpt op:

*“ ...*

*In voorliggend verzoekschrift wordt de stad Gistel, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen aangeduid als verzoekende partij. Verzoekende partij meent haar belang tot het indienen van voorliggend vernietigingsverzoek te kunnen ontleen aan artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO gezien haar hoedanigheid van vergunningverlenend bestuursorgaan. Opmerkelijk is dat verzoekende partij wel zelf stelt dat het college dient te worden aangemerkt als vergunning verlenend bestuursorgaan: “Immers op grond van artikel 4.7.12 VCRO wordt het nemen van de beslissing over een verkavelingsaanvraag met toepassing van de reguliere procedure uitdrukkelijk toevertrouwd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is.” (eigen onderlijning). Verzoekende partij slaagt er evenwel niet in om de theorie ook om te zetten naar de praktijk, huidig verzoekschrift wordt immers ingediend door de stad Gistel en zij kan geenszins worden aangemerkt als vergunningverlenend bestuursorgaan. Dat de stad wordt*

vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen doet hier geen enkele afbreuk.

*In dit verband dient te worden verwezen naar de vaste rechtspraak van de Raad:*

...

*In het arrest van de Raad dd. 13 september 2011, nr. S/2011/0111 waar verzoekende partij naar verwijst is de verzoekende partij het college van burgemeester en schepenen maar niet de stad zelf, zoals in casu wel het geval is. Verzoekende partij verwijst dan ook ten onrechte naar voormeld arrest.*

*Gelet op het feit dat verzoekende partij heeft nagelaten enige omschrijving te geven van de hinder en nadelen die zij als publiekrechtelijke rechtspersoon zou kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, dient het verzoekschrift als onontvankelijk te worden aangemerkt. Dit gebrek kan immers niet meer worden geremedieerd omdat enkel het initieel verzoekschrift in aanmerking kan worden genomen om de ontvankelijkheid ervan te beoordelen.*

*Het verzoekschrift is derhalve onontvankelijk.*

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

*Verzoekende partij ontleend haar belang bij huidige procedure blijktens haar inleidend verzoekschrift –p. 8, nrs. 15 en 16- louter aan het feit dat zij moet worden beschouwd als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.11., §1, 2° VCRO, waarvan de –weigerings-beslissing door het bestreden besluit werd hervormd.*

*Het vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.11., §1, 2° VCRO heeft in casu evenwel “het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gistel”, zoals overigens beaamd in het inleidend verzoekschrift –p. 8, nr. 15, lid2, laatste zin-, en derhalve niet “de stad Gistel, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen”, die in het inleidend verzoekschrift nochtans wordt aangemerkt als verzoekende partij. Het gegeven dat de stad Gistel wordt vertegenwoordigd oor haar College van Burgemeester en Schepenen doet geen afbreuk aan de vaststelling dat enkel “het College van Burgemeester en Schepenen” als vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van 4.8.11., §1, 2° VCRO kan worden beschouwd.*

*Vermits de verzoekende partij zoals aangeduid in het inleidend verzoekschrift – waarmee Uw Raad werd gevat – derhalve niet kan worden beschouwd als een vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.11., §1, 2° VCRO, terwijl de verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift evenmin stelt dat zij als publiekrechtelijke rechtspersoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de verkavelingsvergunning in de zin van artikel 4.8.11., §1, 3° VCRO, is het annulatieberoep onontvankelijk.*

...”

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

*Het gegeven dat het inleidend verzoekschrift de 'stad Gistel, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen' aanduidt als verzoekende partij, betreft een louter materiële vergissing. Het verzoekschrift gaat zonder meer uit van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gistel, optredend in haar hoedanigheid van vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.11 §1, 2° VCRO.*

*Het inleidend verzoekschrift maakt onder de hoofding 'belang' immers uitdrukkelijk melding van het gegeven dat het verzoek uitgaat van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gistel. In deze zin werd nog aangegeven dat dit College in eerste administratieve aanleg optrad als vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 4.7.20 VCRO, en derhalve moet gezien worden als een vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.11 §1,2° VCRO.*

*Voorts moet in deze context nog worden opgemerkt dat ook het aanstellingsbesluit duidelijk aangeeft dat het College van Burgemeester en Schepenen op een correcte wijze heeft beslist om op te treden in rechte:*

*...  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

Het betoog van de verzoekende partij dat enkel bij wege van materiële vergissing 'de stad Gistel, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen' en niet 'het college van burgemeester en schepenen' als verzoekende partij in het verzoekschrift staat vermeld, overtuigt.

In het verzoekschrift wordt onder 'belang' immers uiteengezet:

*"Krachtens artikel 4.8.11 §1, 2° VCRO kunnen beroepen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingesteld worden door "de bij het dossier betrokken vergunningsverlenende bestuursorganen".*

*Overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen moet het College van Burgemeester en Schepenen dat in eerste aanleg een beslissing heeft genomen omtrent een bepaalde vergunningsaanvraag, gezien worden als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.11 §1, 2° VCRO. Immers, op grond van artikel 4.7.12 VCRO wordt het nemen van de beslissing over een verkavelingsaanvraag met toepassing van de reguliere administratieve procedure uitdrukkelijk toevertrouwd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is.*

*Verzoekende partij heeft bij beslissing van 13 maart 2012 de gevraagde vergunning voor het verkavelen van een terrein gelegen te [REDACTED], [REDACTED] / [REDACTED], gekend te kadaster als [REDACTED], geweigerd.*

*Als auteur van deze weigeringsbeslissing dient zij ontegensprekelijk te worden gezien als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.11 §1, 2° VCRO. Zij doet aldus blijken van het rechtens vereiste belang bij de ingestelde vordering tot nietigverklaring.*

*Het verzoekschrift tot nietigverklaring is dan ook zonder meer ontvankelijk."*

Uit deze uiteenzetting blijkt dat het belang wordt toegelicht in functie van het optreden van het college als verzoekende partij.

Bovendien legt de verzoekende partij ook een beslissing voor van het college waaruit blijkt dat het college “in beroep gaat” tegen de bestreden beslissing. Artikel 1 van de beslissing luidt als volgt:

“ ...

**Artikel 1**

*Het college van burgemeester en schepenen treedt het voorstel van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bij en gaat in beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen tegen het besluit van de Deputatie van 5 juli 2012 tot het verlenen van een verkavelingsvergunning aan de [REDACTED] bvba strekkende tot het verkavelen van grond in vier loten – [REDACTED] te [REDACTED].*

*Dit beroep strekt tot vernietiging van het betrokken besluit van de Deputatie van 5 juli 2012.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO en beschikt derhalve over het vereiste belang.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.17, §2 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de materiële motiveringsplicht en van de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

#### **Eerste onderdeel: schending van artikel 4.2.17 §2 VCRO**

##### **Aanleg van openbare wegen**

*Zoals hoger reeds aangehaald, zal de realisatie van de verkaveling ontegensprekelijk gepaard gaan met de aanleg van nieuwe wegenis. Immers, op vandaag is het projectgebied geheel onbereikbaar nu zowel het verlengde van de [REDACTED] als het verlengde van de [REDACTED] eindigen ter hoogte van de voetweg nr. [REDACTED] (de zogenaamde [REDACTED]) en niet doorlopen tot in het projectgebied.*

*Zowel de [REDACTED] als de [REDACTED] dienen te worden doorgetrokken tot in het projectgebied teneinde de verschillende loten op een min of meer aanvaardbare wijze te kunnen ontsluiten (zie verder).*

*In graad van administratief beroep is er evenwel discussie gerezen omtrent de aard van de aan te leggen wegenis. Zeer concreet werd de vraag gesteld of het in casu gaat om*

openbare wegnis (waarvoor er een uitspraak van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen dient voor te liggen), dan wel of het gaat om een louter private oprit naar de verschillende loten (waarvoor er geen uitspraak van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen dient voor te liggen).

Zoals zal blijken uit hetgeen hieronder wordt weergegeven, gaat de realisatie van de verkaveling ontegensprekelijk gepaard met de aanleg van nieuwe, openbare wegnis. Een uitspraak van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen diende zodoende voor te liggen bij het nemen van de bestreden beslissing, hetgeen te dezen niet het geval was. Zulks maakt een

#### **BPA Centrum Noord Snaaskerke**

Het toepasselijke BPA voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid om het projectgebied te verkavelen en hierbij nieuwe, openbare wegnis aan te leggen teneinde de toegang tot de nieuwe percelen te verzekeren. De bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor wisselbestemming', waarin het projectgebied gelegen is, bevat daartoe de volgende bepaling (**stuk 2 – p. 18**):

"i.f.v. de toegang tot de percelen kan op de plaats van het op plan aangeduide tracé **openbare** wegnis worden voorzien"

...

#### **Aanvraagdossier**

Het standpunt van verwerende partij vindt vooreerst geen grond in de door de begunstigde van de vergunning gevoegde plannen bij het aanvraagdossier. Aandachtige studie van deze plannen leert immers dat er een verlenging van de openbare weg met 3,5 meter wordt ingetekend, zulks over de voetweg nr. ■■■ (de zogenaamde ■■■) tot in het projectgebied.

Het plan geeft het doortrekken van zowel de ■■■ als de ■■■ inderdaad zeer duidelijk aan (**stuk 5**):

...

Noch uit dit verkavelingsplan, noch uit de nota die bij het initiële aanvraagdossier werd gevoegd (**stuk 7**), blijkt dat de aan te leggen wegnis om de verschillende loten te ontsluiten een privaat karakter zou hebben. Wel integendeel, pas in het bezwaarschrift van de begunstigde van de vergunning wordt het zagezegde private karakter van de aan te leggen wegnis voor het eerst opgeworpen (**stuk 8**).

Het mag dan inderdaad zo zijn dat het BPA slechts in een mogelijkheid voorziet om openbare wegnis aan te leggen, doch wanneer de aanvrager van de vergunning zelf wetens en willens gebruik maakt van deze mogelijkheid, en dit ten andere ook zo aangeeft op zijn plannen, dient de terzake geldende regelgeving te worden nageleefd. Zulks werd in casu evenwel niet gedaan.

Opvallend is dat de PSA in zijn verslag van 6 juni 2012 reeds uitgebreid op deze vaststelling heeft gewezen (**stuk 4 – p. 3**) :

...

Verzoekende partij had in haar weigeringsbeslissing van 13 maart 2012 ten andere ook al gewezen op deze vaststelling (**stuk 3 – p. 4**):

...

Hoewel verwerende partij tot tweemaal toe op deze problematiek is geweest, is zij hier geheel aan voorbijgegaan en heeft zij louter de visie van de begunstigde van de vergunning overgenomen.

### **Private wegenis met openbaar karakter**

*Men moet in deze context ook rekening houden met het specifieke karakter van wegenis die wordt aangelegd binnen een verkaveling. Het al dan niet openbare karakter van deze wegen wordt immers niet bepaald door het eigendomsrecht op deze wegen, zoals verwerende partij verkeerdelijk beweert, doch wel door het gebruik dat van deze wegen wordt gemaakt.*

*Zelfs indien een aan te leggen weg binnen een verkaveling private eigendom zou zijn, zoals de verwerende partij geheel ten onrechte beweert, dan nog dient een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen voor te liggen voor zover deze wegen openstaan voor publiek gebruik.*

*...*

*Zoals blijkt uit de hierboven geciteerde rechtspraak van de Raad van State zal de aan te leggen wegenis binnen een verkaveling enkel als private wegenis gezien worden indien de verkaveling geheel wordt afgesloten. Zulks is in casu evenwel niet het geval, wel integendeel.*

*De aan te leggen wegenis binnen de verkaveling zal ontegensprekelijk openstaan voor publiek gebruik, als was het maar omdat deze wegenis de openbare voetweg nr. [REDACTED] (de zogenaamde [REDACTED]) zal kruisen. Het is de begunstigde van de verkavelingsvergunning, noch de toekomstige eigenaar van het perceel uiteraard niet toegestaan om zich een deel van de openbare weg toe te eigenen en dit te beschouwen als private eigendom enkel en alleen met het oog op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning.*

*Ook de PSA heeft in zijn verslag van 6 juni 2012 uitgebreid op deze vaststelling gewezen (stuk 4 – p. 3). Verwerende partij is hier opnieuw geheel aan voorbijgegaan:*

*...*

### **Conclusie**

*De conclusie luidt dan ook dat de realisatie van de verkaveling zal gepaard gaan met de aanleg van nieuwe, openbare wegenis (zijnde de verlenging van zowel de [REDACTED] als de [REDACTED] tot in het projectgebied), en wel om volgende redenen:*

- de begunstigde van de vergunning heeft op het verkavelingsplan zelf aangegeven dat de bestaande openbare wegen zullen worden doorgetrokken tot binnen het projectgebied*
- de aan te leggen wegen in ieder geval zullen openstaan voor het publiek doordat zij de openbare voetweg nr. [REDACTED] (de zogenaamde [REDACTED]) zullen kruisen.*

*De gemeenteraad van de stad Gistel diende zich dan ook zonder meer uit te spreken over de zaak van de openbare wegen. Verwerende partij kon geen wettige verkavelingsvergunning afleveren zonder dat deze uitspraak voorlag op het moment van de afgifte van de vergunning.*

*De bestreden beslissing is zodoende strijdig met het bepaalde in artikel 4.2.17 §2 VCRO, hetgeen op zich reeds een voldoende grond is om deze beslissing te vernietigen.*

***Tweede onderdeel: schending van het zorgvuldigheidsbeginsel; schending van de materiële motiveringsplicht; schending van de formele motiveringsplicht***

### **Algemeen**

*Verwerende partij heeft daarenboven bij het nemen van de bestreden vergunningsbeslissing het standpunt van de aanvrager van de vergunning uit het bezwaarschrift overgenomen, zulks niet alleen zonder enige motivering waarom dit standpunt werd bijgetreden, maar ook, en vooral, zonder enig onderzoek van het gehele dossier.*

### **Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel**

*Vooreerst mag in deze optiek toch wel verwacht worden dat verwerende partij niet zomaar klakkeloos het (foutieve) standpunt van de aanvrager aangaande de zaak van de wegen overneemt. Had verwerende partij bijvoorbeeld de gevoegde plannen aandachtig bekeken, dan had zij vastgesteld dat zelfs de aanvrager initieel de aan te leggen wegenis als openbaar voorstelde.*

*Een en ander klemt zelfs des te meer nu de PSA uitdrukkelijk op de gerezen problematiek hebben gewezen, en zulks nog wel tot twee maal toe.*

*Verwerende partij heeft nagelaten om het dossier grondig en op een zorgvuldige wijze te onderzoeken, hetgeen een evidente schending van het zorgvuldigheidsbeginsel uitmaakt.*

### **Schending van de formele motiveringsplicht**

*Voorts mag van verwerende partij toch wel verwacht worden dat wanneer zij de aanvrager van het dossier bijtreedt voor wat betreft het meest essentiële punt van het gehele vergunningsdossier, dat zij in de bestreden beslissing minstens vermeldt waarom zij deze motieven bijtreedt.*

*In casu draait de gehele discussie in dit dossier omtrent de aard van de aan te leggen wegenis. Verwerende partij komt hier niet verder dan te stellen dat het louter private opritten betreft, zulks klaarblijkelijk nadat de aanvrager hier voor het eerst melding van gemaakt had in haar bewaarschrift.*

*Door niet te verantwoorden waarom zij het standpunt van de aanvrager dienaangaande bijtreedt, een waarom de aan te leggen wegenis dan wel een privaat karakter zou hebben, schendt verwerende partij om een manifeste wijze de formele motiveringsplicht.*

### **Schending van de materiële motiveringsplicht**

*Zoals blijkt uit het geen hierboven werd uiteengezet m.b.t. het eerste onderdeel van het middel, is het standpunt van de aanvrager van de vergunning omtrent het private karakter van de aan te leggen wegenis, manifest foutief. Door dit standpunt evenwel klakkeloos over te nemen, is verwerende partij eveneens van een foutief uitgangspunt uitgegaan bij het nemen van de bestreden vergunningsbeslissing, hetgeen een evidente schending van de materiële motiveringsplicht uitmaakt.*

*Ook omwille van deze redenen is de bestreden beslissing manifest onwettig.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Eerste onderdeel*



...

*In de eerste plaats verwijst verzoekende partij naar de plannen waarop, volgens verzoekende partij althans, duidelijk wordt aangegeven dat de aanvraag voorziet in de aanleg van openbare wegenis. Opgemerkt moet worden dat dit evenwel niet expliciet op de plannen wordt aangegeven. In de bestreden beslissing wordt ook omstandig gemotiveerd waarom de aanvraag niet voorziet in de aanleg van bijkomende openbare wegenis:*

...

*Verzoekende partij bevestigt dat het BPA louter in de mogelijkheid voorziet om openbare wegenis aan te leggen en dat de vraag of de aanvrager opteert voor de aanleg van openbare dan wel private wegenis in concreto moet worden beoordeeld. Het loutere feit dat de opritten in het verlengde van de [REDACTED] en [REDACTED] liggen volstaat, in tegenstelling tot wat verzoekende partij lijkt voor te houden, niet. Het is ook niet onlogisch dat aanvrager kiest voor de meeste vlotte ontsluiting van zijn percelen en de opritten rechtstreeks laat aansluiten op de wegenis. Ook naar het straatbeeld toe is dit een elegante werkwijze.*

*Verder meent verzoekende partij dat het openbaar karakter van de wegenis wordt bepaald door het al dan niet publiek gebruik ervan, een publiek gebruik dat er meer specifiek zou in bestaan dat de opritten een openbare voetweg kruisen. Op de plannen worden de afmetingen van de betrokken zones aangeduid als 3,50m op 5m. Nameting op de plannen toont aan dat de 3,50m gemeten wordt vanaf de grens tussen de oprit en de voetweg en diepste punt van de oprit op het perceel. De opritten, zoals aangeduid op de plannen en bevestigd door de afmetingen, lopen dan ook niet door over de voetweg. Van een overlapping tussen beide en derhalve een publiek gebruik van de opritten is dan ook geen sprake! Dat de kaveleigenaar om zijn auto te parkeren op de oprit eerst over de voetweg moet verhindert het louter privaat gebruik van de oprit niet. Het is geenszins ongebruikelijk dat men met de auto eerst ter hoogte van de verlaging van het voetpad over het voetpad rijdt om vervolgens de auto op het eigen perceel en dus ook de private oprit te stallen. Dat het in deze geen voetpad maar een voetweg betreft doet hier geen enkele afbreuk aan.*

*Op basis van de feitelijke gegevens van het dossier moet worden vastgesteld dat de verwerende partij terecht heeft vastgesteld dat de aanvraag geen aanleg van openbare wegenis behelst.*

#### *Tweede onderdeel*

*Verwerende partij wordt verweten de bestreden beslissing niet afdoend te hebben gemotiveerd voor wat de vraag naar het al dan niet openbaar karakter van de aan te leggen wegenis betreft.*

*Zoals nog tot vervelens toe zal worden herhaald in repliek op de geformuleerde middelen moet worden vastgesteld dat verzoekende partij terzelfdertijd een schending van de materiële en de formele motiveringsplicht inroept. De Raad heeft reeds herhaaldelijk gesteld dat dit niet mogelijk is: "Een gebrek aan formele motivering maakt het een betrokkene onmogelijk uit te maken of de materiële motiveringsplicht geschonden is. Omgekeerd, wanneer men in staat is een schending van de materiële motiveringsplicht aan te voeren, betekent dit dat de verzoekende partij van een schending van de formele motiveringsplicht geen schade heeft ondervonden." (RvVB 30 november 2011, nr. A/2011/0182). Het middel beperkt zich tot het bekritisieren van de feitelijke en juridische juistheid van de motieven. Aangezien verzoekende partij wel degelijk kennis heeft van de*

*motieven die aan de grondslag van de bestreden beslissing liggen en dus geen schade kan ondervinden van een schending van de formele motiveringsplicht, heeft de Raad reeds herhaaldelijk gesteld dat: "de ingeroepen schending van de motiveringsplicht als een schending van de materiële motiveringsplicht aangezien het noopt tot een onderzoek naar de deugdelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing." (zie oa. RvVB 14 februari 2012, nr. A/2012/0050; RvVB 25 januari 2012, nr. A/2012/0029; RvVB 29 november 2011, nr. A/2011/0177 en RvVB 30 november 2011, nr. A/2011/0182).*

*Met verwijzing naar de repliek op het eerste middelonderdeel kan worden vastgesteld dat de bestreden beslissing op afdoende en deugdelijke wijze motiveert waarom er geen sprake is van de aanleg van openbare wegenis.*

*...*

De tussenkommende partij voegt hieraan toe:

*" ...*

*Ter weerlegging van voormelde duidelijke argumentatie stelt verzoekende partij vooreerst dat uit de loutere lezing van het verkavelingsplan en de nota bij de aanvraag zou blijken dat verzoeker tot tussenkomst een verlenging van de openbare weg met 3,5 meter beoogde, over de bestaande voetweg tot in het projectgebied.*

*Dit argument mist echter feitelijke grondslag, gezien in het aanvraagdossier nergens wordt gesteld dat verzoeker tot tussenkomst een verlenging van de bestaande openbare wegenis beoogt, terwijl dit evenmin wordt aangeduid op de plannen. Verzoeker tot tussenkomst opteerde integendeel, conform het bijzonder plan van aanleg waarin louter de mogelijkheid wordt voorziene om desgevallend openbare wegenis aan te leggen en geenszins de verplichting, om de opritten van de vier kavels rechtstreeks te laten aansluiten op de bestaande openbare wegenis van de [REDACTED] en de [REDACTED].*

*De vaststelling van verzoekende partij dat het private karakter van de wegenis door verzoeker tot tussenkomst pas voor het eerst werd opgeworpen in haar beroepschrift van 12 april 2012 ondersteunt evenmin haar standpunt. Verzoeker tot tussenkomst ging er immers steeds van uit dat de betreffende toegangen tot de vier loten privéopritten betroffen, en kon er evident pas na ontvangst van de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en schepenen van 13 maart 2012, waarin voor het eerst discussie rees over het al dan niet openbare karakter van deze toegangen, haar standpunt laten geworden.*

*Overigens blijkt uit de lezing van de weigeringsbeslissing in eerste aanleg van 13 maart 2012 dat de problematiek inzake het al dan niet openbaar karakter van de wegenis initieel evenmin in hoofde van het College van Burgemeester en Schepenen aan de orde was, vermits dit slechts ondergeschikt "bij nader inzien" werd opgemerkt, in aanvulling op het – met het bijzonder plan van aanleg fundamenteel strijdige- hoofdargument dat het aantal loten diende te worden beperkt met een ontsluiting naar de [REDACTED] toe. In deze beslissing wordt immers het volgende overwogen:*

*...*

*Een tweede argument van verzoekende partij ter weerlegging van de duidelijke motieven in te bestreden besluit betreft de beweerde vaststelling dat de aan te leggen private opritwegen ter hoogte van de vier loten in casu geen louter privé-gebruik zullen kennen maar zullen openstaan voor het publiek, zoals nu reeds zou blijken uit de kruising met de voetweg nr. [REDACTED], waardoor ze wel degelijk als openbare wegenis zouden moeten worden beschouwd. Verzoekende partij verwijst ter ondersteuning van haar argument naar het*

arrest van de Raad van State nr. 186.140 van 9 september 2008, evenals naar een commentaar op dit arrest van R. Vekeman.

*Dit argument mist eveneens feitelijke grondslag. Uit het aanvraagdossier blijkt immers duidelijk dat er in functie van de toegang tot de 4 bouwloten enkel zowel ter hoogte van de ■■■ als ter hoogte van de ■■■ private opritwegen worden voorzien van 3,5 meter lengte, te rekenen vanaf de grens van de voetweg en de oprit tot het eindpunt van deze oprit op de respectievelijke kavels. In die optiek valt niet in te zien waarom verzoekende partij meent dat de betreffende opritten ontegensprekelijk zullen openstaan voor het publiek omwille van het feit dat ze de openbare voetweg kruisen, vermits de opritten pas na de voetweg aanvangen en er geen sprake is van een overlapping, zoals ook terecht wordt opgemerkt in de antwoordnota van de Deputatie*

*Verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden in haar stelling dat het openbaar karakter van de wegenis blijkt uit de vaststelling dat de verkaveling niet geheel wordt afgesloten, zodat het gebruik van de betreffende opritten niet louter privé zal blijven. Deze stelling steunt immers louter op enkele bewoordingen uit het door verzoekende partij geciteerde arrest van de Raad van State, dat evenwel betrekking had op een bouwaanvraag voor onder meer de bouw van 15 woningen met aanleg van wegen, parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen, waarbij deze woningen naderhand zouden worden verkocht, en waarbij de woningen op 13 loten werden ontsloten via een toegangsweg die uitgaaf op de openbare weg.*

*In casu worden de vier loten echter niet ontsloten via een toegangsweg die uitgaaf op de openbare weg, doch staan ze louter in verbinding met de openbare weg via enkele private opritten, waarbij de nutsleidingen voor de respectievelijke woningen zullen worden aangekoppeld ter hoogte van de openbare wegenis. In casu stelt zicht evenmin een probleem inzake het huisvuil, dat door de toekomstige bewoners gewoonweg ter hoogte van de openbare wegenis zal worden geplaatst, via hun private oprit. Het afsluiten van deze opritten is in casu dan ook geenszins noodzakelijk voor het behoud van hun privaat karakter, waaraan evenmin afbreuk wordt gedaan door de vaststelling dat de toekomstige bewoners hun oprit slechts kunnen bereiken via het oversteken van een voetweg. Het merendeel van de private opritten in Vlaanderen die aansluiten op de openbare wegenis zijn immers niet afgesloten, terwijl deze opritten doorgaans slechts bereikbaar zijn via het oversteken van een openbaar voetpad, zoals in casu.*

*Gezien de feitelijke gegevens van de verkavelingsaanvraag wordt in het bestreden besluit dan ook terecht en middels afdoende motieven geoordeeld dat er in casu geen sprake is van de aanleg van nieuwe openbare wegenis waarover de gemeenteraad zich vooraf diende uit te spreken, terwijl deze gemotiveerde beoordeling evenmin kennelijk onredelijk is.*

*Het eerste onderdeel is ongegrond.*

*In het tweede onderdeel voert verzoekende partij aan dat het bestreden besluit een schending zou uitmaken van het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële en de formele motiveringsplicht, vermits het standpunt van verzoeker tot tussenkomst in haar beroepschrift van 12 april 2012 inzake het privaat karakter van de wegenis zonder afdoende motivering zou zijn overgenomen, en zonder onderzoek van het gehele dossier.*

*Vooreerst moet in navolging van de antwoordnota voor de Deputatie worden opgemerkt dat verzoekende partij bezwaarlijk de nietigverklaring van het bestreden besluit op basis*

van de schending van de formele motiveringsplicht kan nastreven, indien blijkt dat zij tegelijkertijd argumenteert dat de motieven van het bestreden besluit een schending uitmaken van de materiële motiveringsplicht. In die optiek beroept verzoekende partij zich feitelijk op de schending van de materiële motiveringsplicht.

Voor de goede orde weze overigens opgemerkt dat uit hoger geciteerd tekstfragment uit het bestreden besluit blijkt dat de beoordeling van het privaat karakter van de wegenis afdoende formeel wordt gemotiveerd.

De argumentatie van verzoekende partij inzake de aangevoerde schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel beperkt zich tot het verwijt dat het bestreden besluit het standpunt in het beroepschrift van verzoeker tot tussenkost inzake de aard van de wegenis zonder meer zou hebben overgenomen, terwijl dit standpunt foutief zou zijn. Ter weerlegging van dit middel, dat in se louter kritiek uit o de juridische gevolgtrekkingen die het bestreden besluit verbindt aan de feitelijke gegevens van de verkavelingsaanvraag, kan dan ook worden verwezen naar de weerlegging van het eerste onderdeel.

Het tweede onderdeel is ongegrond, zodat het eerste middel geheel ongegrond is.  
...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“... ”

#### **Aanleg openbare wegenis**

De realisatie van de verkaveling gaat ontegensprekelijk gepaard met de aanleg van nieuwe, openbare wegen. Reeds in het inleidend verzoekschrift werd in dit verband uitvoerig gewezen op het verkavelingsplan, dat uitdrukkelijk voorziet in het doortrekken van zowel de ■■■ als de ■■■ tot in de verkaveling, zulks over de openbare voetweg ■■■.

Hoe zowel verwerende partij als tussenkomende partij op basis van hetzelfde plan tot een ander besluit kunnen komen, is voor de verzoekende partij een absoluut raadsel. In ieder geval moet worden vastgesteld dat hun uitgangspunt, met name dat de aan te leggen openbare wegenis (dewelke zij verkeerdelijk kwalificeren als private opritten) slecht begint te lopen van na de openbare Voetweg ■■■ in de richting van de verkaveling, niet correct is.

Een eenvoudige blik op het verordenend grafisch verkavelingsplan toont immers het tegendeel aan. De aan te leggen openbare wegenis wordt op dit plan ingetekend middels een ‘blokje’ van 3,50 bij 5,20 meter. Dit blokje sluit aan de bovenzijde aan op de bestaande openbare wegenis, en loopt over de openbare voetweg ■■■ tot in de verkaveling.

(plan)

De vaststelling dat de aan te leggen wegenis over de openbare voetweg nr. ■■■ (de ■■■) loopt, wordt alleen maar versterkt door het gegeven dat de grafische weergaven van deze voetweg wordt onderbroken op de plaatsen waar de aan te leggen wegenis de voetweg kruist. Zulks wordt op het bovenstaande uittreksel uit het verkavelingsplan in het rood aangegeven.

*Indien de aanvrager werkelijk de bedoeling had om geen nieuwe, openbare wegenis aan te leggen, dan had het verkavelingsplan uiteraard niet aangegeven dat deze wegenis zal worden doorgetrokken over de openbare voetweg ■■■, om uiteindelijk aansluiting te vinden op de thans bestaande ■■■. Van een 'private oprit' is er hoe dan ook geen sprake.*

*...*

### **Publiek gebruik**

*Reeds in het inleidend verzoekschrift werd aangegeven dat de aan te leggen wegenis in de verkaveling hoe dan ook niet als een zuiver private wegenis kan worden beschouwd, waarvoor geen voorafgaandelijke machtiging van de gemeenteraad dient te worden bekomen.*

*Zulks valt, zoals gesteld, te verklaren door het gegeven dat de aan te leggen wegenis de openbare voetweg nr. ■■■ (de ■■■) zal doorkruisen, en derhalve zal openstaan voor publiek gebruik.*

*Noch verwerende partij, noch tussenkomende partij brengen enig ernstig element aan ter weerlegging van dit standpunt. Wel integendeel, zij beperken zich tot het louter beweren dat de aan te leggen wegenis, dewelke zij verkeerdelijk kwalificeren als 'private opritten', niet over de openbare voetweg nr. ■■■ (de ■■■) zou lopen. Zoals hoger reeds aangetoond is dit standpunt evenwel niet correct. Het verordenend verkavelingsplan geeft duidelijk aan dat deze 'opritten' over de ■■■ zullen lopen, zowel ter hoogte van de ■■■ als ter hoogte van de ■■■.*

*Ook in deze optiek diende er m.a.w. een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen voorhanden te zijn, alvorens de verkavelingsvergunning kon worden afgeleverd.*

*...*

### **Beoordeling door de Raad**

1.

De aanvraag betreft het verkavelen van het perceel in vier kavels voor open bebouwing. De loten 1 en 2 worden aangelegd in het verlengde van de ■■■ en de loten 3 en 4 worden aangelegd in het verlengde van de ■■■.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat "enkel ter hoogte van de ■■■ alsook ter hoogte van de ■■■ een private oprit wordt voorzien van 3,50 m lang, en er geen noodzaak bestaat om bijkomende wegenis te voorzien" en dat de gemeenteraad zich derhalve niet dient uit te spreken over de wegenis.

De verzoekende partij betwist dit motief onder het eerste middel, stellende dat artikel 4.2.17, §2 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële en de formele motiveringsplicht zijn geschonden.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt. Er kan slechts rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en derhalve niet met post factum argumentatie.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag dat het bijzonder plan van aanleg niet verplicht maar wel in de mogelijkheid voorziet om openbare wegenis te voorzien, dat anderzijds de verkaveling duidelijk geconcipeerd is met de intentie om een verlenging met een duidelijk openbaar karakter van de [REDACTED] en de [REDACTED] te realiseren, dat dit vooral blijkt uit de intekening van 2 pijpenkoppen (3,5m diep en 5m breed) in het verlengde van deze twee wegen, dat blijkt dat deze meer zijn dan een zogenaamde "private opritweg", dat de doortrekking van de openbare weg tot voorbij de buurtweg, zoals in de aanvraag, immers vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt niet onlogisch is gezien het plaatsen van een brievenbus, het plaatsen van een vuilnisemmer, en dergelijke normaal gezien bij het eigen perceel gebeurt, dat indien men dit verkavelingsplan dus samen leest met het bijzonder plan van aanleg men dus alleen maar kan vaststellen dat de verkavelaar invulling heeft willen geven aan het tracé voor openbare weg dat voorzien werd in het bijzonder plan van aanleg en dat om de wegen in een verkaveling het statuut van private wegen te geven, het niet volstaat dat zij privé-eigendom blijven, dat ook het gebruik ervan privé moet blijven en dat dit alleen kan als de verkaveling volledig voor het openbaar verkeer wordt afgesloten, wat voor het aangevraagde niet mogelijk is aangezien de zogenaamde "private opritweg" doorkruist wordt door een openbaar kerkpad.

Het standpunt zoals vertolkt in het vermeld verslag heeft tot gevolg dat de vergunningverlenende overheid, indien ze andersluidend beslist, de vergunningsbeslissing op dat punt des te zorgvuldiger diende te motiveren.

4.

De aanvraag is gelegen in het bijzonder plan van aanleg 'Centrum Noord' in zone 7, zijnde "zone met wisselbestemming" en met als overdruk "tracé voor openbare wegenis", waarbij voorzien wordt in de verlenging van de [REDACTED] en de [REDACTED]. De inrichtingsvoorschriften van zone 7 "zone met wisselbestemming" bepalen dat *"i.f.v. de toegang tot de percelen kan op de plaats van het op plan aangeduide tracé openbare wegenis worden voorzien"*.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij aangaande de verlenging van de [REDACTED] en de [REDACTED]:

"...

*De zones voor openbare weg – de [REDACTED] en de [REDACTED] – eindigen volgens het bestemmingplan ter hoogte van het verkavelingsperceel, en in het verlengde worden de tracé's voor openbare weg binnen het perceel grafisch voorgesteld, met een gele rechthoek. De twee zones voor openbare weg lopen dan ook niet door in de aangevraagde verkaveling, er worden enkel twee gebeurlijke tracé's voor openbare weg voorzien. Gebeurlijk, omdat het BPA slechts een mogelijkheid voorziet en geen verplichting.*

*Aangezien er, in functie van de toegang tot de 4 loten, enkel ter hoogte van de [REDACTED] alsook ter hoogte van de [REDACTED] een private oprit wordt voorzien van 3,50 m lang, en er geen noodzaak bestaat om bijkomende openbare wegenis te voorzien, dient de gemeenteraad zich niet uit te spreken over de wegenis.*

..."

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij, na de vaststelling dat het bijzonder plan van aanleg geen verplichting zou scheppen tot het verlengen van de openbare wegnis op de bouwpercelen, louter poneert dat “ter hoogte van de ■■■ alsook ter hoogte van de ■■■ een private oprit wordt voorzien van 3,50 m lang, en er geen noodzaak bestaat om bijkomende openbare wegnis te voorzien”.

Waarop de verwerende partij deze bewering steunt, blijkt niet uit de bestreden beslissing. Het blijkt niet op basis van welke concrete en precieze gegevens de verwerende partij besluit dat de verlengingen van de ■■■ en de ■■■ kunnen of moeten beschouwd worden als private wegnis. Het is derhalve volstrekt onduidelijk op basis van welke concrete en precieze gegevens de verwerende partij tot haar besluit komt. Tegenover het louter poneren in de bestreden beslissing staat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin op een uitgebreide en omstandige wijze wordt besloten dat de aan te leggen wegen een openbaar karakter hebben.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat aangaande het statuut van de wegnis in het aangevraagde.

Het middel is gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 juli 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ