

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1186
in de zaak met rolnummer 1415/0100/A/5/0112

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente AALTER vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de bvba VIMMO-CONSTRUCT vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 14 april 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de uitvoering van riolerings- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100d(deel) en 100e(deel).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 19 december 2014 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 6 februari 2015 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

Op de zitting van 4 oktober 2016 stelt de kamervoorzitter, omwille van samenhang met de dossiers met rolnummers 1415/0102 en 1415/0101 en met rolnummers 1415/0086 en 1415/0210, de behandeling van de zaak uit naar de zitting van 8 november 2016, waarop de behandeling uitgesteld wordt naar de zitting van 22 november 2016.

Op de zitting van 8 november 2016 voert advocaat Jonas DE WIT, *loco* advocaat Tom SWERTS, het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de tussenkomende partij.

Op de zitting van 22 november 2016 verschijnen de procespartijen schriftelijk. De kamervoorzitter sluit de debatten en neemt de zaak in beraad.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 19 december 2013 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de uitvoering van riolerings- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones” op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100d(deel) en 100e(deel).

2.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woonuitbreidingsgebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Lomolenstraat - Kasteelstraat’, goedgekeurd op 23 juni 1982, in een zone voor sociaal woonbeleid.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 februari tot en met 20 maart 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 12 augustus 2014 gunstig.

De verzoekende partij weigert op 14 april 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 9 april 2014 luidt als volgt:

‘Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in een woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan, en binnen een goedgekeurd BPA nr. 12 “Lomolenstraat - Kasteelstraat”.

Artikel 5.5.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt dat woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. In artikel 5.5.1 [...] wordt met het “gebied” het ganse woonuitbreidingsgebied bedoeld.

Doch hebben in het verleden omzendbrieven talrijke bijkomende voorwaarden opgelegd betreffende de invulling van woonuitbreidingsgebieden. Heden is er de omzendbrief RO/2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftenstudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftenstudie van belang.

De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied tussen de Lomolenstraat en de Kasteelstraat is in de gemeentelijke woonbehoeftenstudie niet weerhouden om binnen de planperiode van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ontwikkeld te worden. Deze bepaling werd opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het structuurplan van de gemeente. De vergunningverlenende overheid mag bij het nemen van beslissingen niet afwijken van dit deel van het structuurplan. Op grond van artikel 2.1.5, §1 van de VCRO wordt vastgesteld dat de planperiode van het structuurplan vijf jaar bedraagt. De planperiode van vijf jaar is momenteel verlopen. Het structuurplan blijft in beginsel wel bindend voor de vergunningverlenende overheid. Voormeld artikel stelt evenwel ook dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen, stedenbouwkundig attest en uittreksel. Dit neemt evenwel niet weg dat een vergunning alsnog kan geweigerd worden, indien die in strijd is met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in het kader van de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.

De aanvraag is strijdig met de bepalingen opgenomen in het inrichtingsbesluit [...].

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft is ook gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd BPA nr. 12 ‘Lomolenstraat - Kasteelstraat’. Volgens dit BPA zijn de gronden bestemd voor sociaal woonbeleid. Het BPA werd opgemaakt uitgaande van een ontwikkeling door een erkende huisvestingsmaatschappij. De voorliggende aanvraag gaat uit van een private ontwikkeling. Aansluitend dient vermeld te worden dat het BPA nr. 12 “Lomolenstraat - Kasteelstraat” werd opgemaakt voor een groot deel van het woonuitbreidingsgebied, maar niet voor het volledige gebied.

De voorliggende aanvraag is in strijd met de bepalingen opgenomen in het BPA nr. 12 “Lomolenstraat - Kasteelstraat”. Het bestemmingsplan geeft geen aanduiding van aanleg wegeis binnen het woonuitbreidingsgebied.

De afwijkings- of uitzonderingsbepalingen, zoals omschreven in artikel 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zijn niet van toepassing op deze aanvraag. [...]

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen in de woonkern Lotenhulle, meer bepaald in het woonuitbreidingsgebied tussen de Kasteelstraat, Lomolenstraat en de Poekestraat. Het perceel ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Kasteeldomein van Poeke, een omgeving die zich kenmerkt door residentiële bebouwing langsheen de drie straten. De rand van dit woonuitbreidingsgebied is op bepaalde plaatsen momenteel niet bebouwd waardoor de link naar het landschappelijk waardevolle gebied duidelijk aanwezig is.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is er op gericht om het gebied zijn agrarische, groene en recreatieve functies te laten behouden. Structuurbepalingen en identiteitsbepalende elementen dienen maximaal behouden te blijven (voetwegen, oude trambedding) en belangrijke zichten (o.m. vanuit de Kasteelstraat en de Lomolenstraat) dienen open gehouden te worden.

Zoals hierboven vermeld doorstaat de aanvraag de legaliteitstoets niet. De aanvraag betreft de aanleg van private wegnis om een achterin gelegen perceel te ontsluiten. Dit terrein ligt niet aan een voldoende uitgeruste weg. Recente rechtspraak van de Raad van State kwalificeert wegnis die toegang geeft tot meerdere woningen evenwel niet als private toegangsweg. Er dient te worden opgemerkt dat momenteel een vergunningsaanvraag hangende is betreffende de ontwikkeling van een belangrijk deel van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. De aanvraag voorziet in het bouwen van 75 woningen. Een deel van de ontsluiting van het gebied zal gebeuren via de nieuw aan te leggen wegnis, die het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag.

De voorliggende aanvraag voorziet geen enkele toegangsbeperking. De aan te leggen wegnis zal ook voldoende moeten worden uitgerust met leidingen (zowel de nutsleidingen als de rioleringsaansluitingen) ten behoeve van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied. Ook de organisatie van een aantal diensten van openbaar nut zal op deze wegnis georganiseerd moeten worden. Hieronder valt onder meer de postbedeling, de openbare huisvuilophaling, de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de bereikbaarheid van potentiële bezoekers. De voorliggende aanvraag bevat onvoldoende garanties dat de wegnis ten alle tijde de diverse functies zal blijven mogelijk maken.

De vergunningverlenende overheid meent dan ook te kunnen stellen niet akkoord te gaan met het private karakter van de aan te leggen wegnis. Zij wenst dan ook te vermelden dat indien de aanvraag in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen, een dergelijk project voorzien moet worden van openbare wegnis, die, na voltooiing van de werken, aan de overheid moet worden overgedragen. In dit geval is dan ook een beslissing nodig van de gemeenteraad die over de zaak van de wegnis een uitspraak moet doen.

Aansluitend wordt er op gewezen dat er rekening dient te worden gehouden met de beleidsbepalingen opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gebied, waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft talrijke landschappelijke en natuurlijke potenties waarmee voldoende rekening gehouden moet worden bij de eventuele ontwikkeling van het gebied. De aanvraag gebeurt in functie van het bouwen van talrijke woningen in een gesloten bebouwingspatroon. Dergelijke invulling van het gebied sluit niet aan bij de bestaande ruimtelijke ordening van het gebied.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg in strijd met de geldende bestemmingsvoorschriften en met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.

Het college van burgemeester en schepenen kan zich aansluiten bij dit advies. De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

Project-MER screening

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de m.e.r.-screening (B.S. 20 april 2012).

Watertoets

Het voorliggende project is gelegen in of nabij een mogelijks overstromingsgevoelig gebied en heeft met andere woorden invloed op het watersysteem. De aanvraag betreft de wegenis- en rioleringswerken in functie van het bouwen van elf woningen (voorwerp van een afzonderlijke aanvraag). De aanvraag is evenwel niet verenigbaar met de geldende bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag wordt geweigerd.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een verslag van 25 juni 2014 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Gelet op de waterzieke ligging, en bij abstractie de watergevoelige ligging van nagenoeg het volledige binnengebied, is de nodige voorzichtigheid geboden.

De realisatie van het voorgestelde project zal een gewijzigd overstromingsregime veroorzaken evenals wordt de rioleringstoestand gewijzigd. Het is van belang dat de betrokken waterbeheerder over deze aspecten een advies formuleert om de mogelijke effecten van de gewijzigde toestand te kunnen inschatten.

Om de invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies te kunnen inschatten is het advies van de waterbeheerder vereist, zoals voorzien in artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Zoals vermeld in punt 1.2 stroomt het project af naar een waterloop van eerste categorie, nl. de Poekebeek onder het beheer van de VMM, en is het bijgevolg het advies van de VMM vereist.

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd in eerste aanleg niet gevraagd, dit betreft een procedurele fout die het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.

Het alsnog vragen van dit advies heeft gelet op hetgeen volgt weinig zin.

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

Bijgevolg zijn de motiveringen omtrent groepswoningbouw, structuurplanning, woonbehoeftestudies, omzendbrief RO/2002/03, ... niet aan de orde en dient de aanvraag beoordeeld op basis van de bepalingen van het BPA "Lomolenstraat – Kasteelstraat", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juni 1982. Het terrein is volgens dit BPA grotendeels ingekleurd als zone voor sociaal woonbeleid.

Uit geen enkel stuk blijkt evenwel dat het voorgestelde project, dat enkel bestaat uit de uitvoering van wegenis en groenvoorzieningen, in functie staat van een project voor het realiseren van een sociaal woonbeleid.

Louter het privaat statuut is een indicatie dat het geenszins de realisatie van een sociaal woonbeleid betreft.

Appellant tekent evenwel bezwaar aan tegen de lezing van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een gebied aan een specifieke actor of groep van actoren voorbehoudt. Appellant vermeldt hierbij dat: "Op grond van de ruimtelijke ordeningsregelgeving (Stedenbouwwet, DRO van 18 mei 1999, VCRO) geldt een absoluut verbod om voorschriften te redigeren of te interpreteren in die zin dat enkel sommige actoren een bestemming kunnen realiseren."

Het is evenwel niet duidelijk welke artikels van de VCRO dergelijk verbod opleggen.

Verder dient opgemerkt dat het BPA niet oplegt om de ontwikkeling van het betrokken gebied aan één bepaalde actor toe te kennen en dat particulier initiatief niet uitgesloten is.

Het kan bv. perfect dat een private actor de gewenste sociale bestemming realiseert.

Evenwel blijkt dit niet uit de voorgebrachte stukken en dient besloten dat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsbepaling van het gebied.

Uit de voorgebrachte plannen blijkt dat de voorgestelde private wegenis aansluit op de bestaande openbare riolering langs de Poekestraat. Dit project betreft meer dan een klassieke aansluiting van een huiskavel op het openbare rioleringsnet, gelet op het aantal huisaansluitingen die voorzien worden langs de wegenis en abstractie makend naar de verdere invulling van het binnengebied.

In toepassing van artikel 4.2.25 van de VCRO dient, indien het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de stedenbouwkundige vergunning van zijnentwege kan worden verleend, de gemeenteraad een beslissing te nemen over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Hiermee rekening houdende kan enkel een stedenbouwkundige vergunning verleend worden mits een gemeenteraadsbeslissing aangaande de wegenis, dewelke in voorliggend dossier ontbreekt en bijgevolg een bijkomende belemmering vormt voor het verlenen van de verkavelingsvergunning.

Aangezien het gevraagde niet voor vergunning in aanmerking komt, is het niet opportuun de gouverneur alsnog te verzoeken de gemeenteraad samen te roepen over de zaak van de wegen.

Enkel wanneer geoordeeld zou worden dat het gevraagde toch voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking zou komen is een dergelijk verzoek aan de gemeenteraad opportuun.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.
..."

Na de hoorzitting van 15 juli 2014 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 28 augustus 2014 gegrond en verleent als volgt een stedenbouwkundige vergunning:

"...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Gelet op de waterzieke ligging, en bij abstractie de watergevoelige ligging van nagenoeg het volledige binnengebied, is de nodige voorzichtigheid geboden.

De realisatie van het voorgestelde project zal een gewijzigd overstromingsregime veroorzaken evenals wordt de rioleringstoestand gewijzigd. Het is van belang dat de betrokken waterbeheerder over deze aspecten een advies formuleert om de mogelijke effecten van de gewijzigde toestand te kunnen inschatten.

Om de invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergunde geachte constructies te kunnen inschatten is het advies van de waterbeheerder vereist, zoals voorzien

in artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Zoals vermeld in punt 1.2 stroomt het project af naar een waterloop van eerste categorie, nl de Poekebeek onder het beheer van de VMM, en is het bijgevolg het advies van de VMM vereist.

Op 12 augustus 2014 verleende de Vlaamse Milieumaatschappij een gunstig advies waarin wordt gesteld dat het project in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet Integraal Waterbeleid.

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

Bijgevolg zijn de motiveringen omtrent groepswoningbouw, structuurplanning, woonbehoeftestudies, omzendbrief RO/2002/03, ... niet aan de orde en dient de aanvraag beoordeeld op basis van de bepalingen van het BPA "Lomolenstraat - Kasteelstraat", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juni 1982. Het terrein is volgens dit BPA grotendeels ingekleurd als zone voor sociaal woonbeleid.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat dit niet hoeft te betekenen dat dit sociaal woonbeleid niet door een particulier initiatief kan ontwikkeld worden. Appellant verklaart dat het sociaal karakter zal gewaarborgd worden via een werkwijze vergelijkbaar met dat van het geconventioneerd wonen uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Bijgevolg kan niet gesteld worden dat het gevraagde in strijd is met de bepalingen van het geldende bpa.

Het zal hier daarenboven wel degelijk om groepswoningbouw gaan zodat het gevraagde evenmin strijdig is met de bepalingen van het onderliggend bpa.

Uit het engagement van de aanvrager die expliciet stelt dat de brievenbussen zullen worden geplaatst aan de aansluiting met de Poekestraat, en dat op die plek ook de vuilnis zal worden geplaatst, blijkt ontegensprekelijk dat het hier gaat om een private wegenis.

Dergelijke wegenisontwikkelingen, die een volledig privaat karakter behouden, dienen dan ook niet aan de gemeenteraad voorgelegd te worden, aangezien het hier niet gaat om de openstelling van openbare wegen.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde kadert binnen een kwalitatieve ontwikkeling van dit terreindeel, zoals blijkt uit het parallel aan dit beroep lopend beroep in verband met de voorziene bebouwing.

De goede plaatselijke aanleg wordt niet geschaad door het gevraagde, wel integendeel: de door de appellant beoogde ruimtelijke ontwikkeling zal de goede ruimtelijke ordening ten goede komen.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat ter hoogte van de aansluiting met de Poekestraat signalisatie dient aangebracht die aangeeft dat het hier om een private weg gaat, ter hoogte van die aansluiting dient ook o.a. de postbedeling en de afvalophaling gecentraliseerd te worden. [...]

...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de Leidend Ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed vordert met een aangetekende brief van 23 oktober 2014 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dat beroep heeft als rolnummer 1415/0102/A/5/0103.

De verzoekende partij en de Leidend Ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed vorderen eveneens de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, die daarbij het administratief beroep van de tussenkomende partij, als aanvrager van de vergunning, inwilligt en een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de bouw van 11 eengezinswoningen op een perceel gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummer 100E/deel. Die beroepen hebben als rolnummers 1415/0101/A/5/0111 en 1415/0086/A/5/0107.

De tussenkomende partij vordert, als aanvrager van de vergunning, ook de vernietiging van een beslissing van de verwerende partij van 23 oktober 2014, die daarbij een stedenbouwkundige vergunning weigert voor de bouw van 75 eengezinswoningen en aanhorige bijgebouwen, de aanleg van wegen en infrastructuurwerken en het rooien van planten, bomen en struiken, op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Lomolenstraat – Poekestraat -Kasteelstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100E, 105, 106, 107, 117e, 118, 121I, 125a2, 125b2, 125c2, 125f2, 125z, 126a en 128k. Dat beroep heeft als rolnummer 1415/0210/A/5/0226.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4, tweede en derde lid, *juncto* bijlage II, rubriek 10, b) en e) van de Richtlijn 2011/92/EU van 13 december 2011 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, artikel 4.3.2, §2bis van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna DABM genoemd) *juncto* bijlage III, rubriek 10, b) en e) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna MER-besluit genoemd), artikel 2, §7 van het MER-besluit *juncto* bijlage II DABM, artikel 4.7.14/1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet genoemd), het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij argumenteert dat de verwerende partij, zonder enige beoordeling op basis van de relevante, in bijlage II DABM vermelde toetsingscriteria, en zonder rekening te houden met het eveneens voor hetzelfde binnengebied aangevraagde woningproject voor de ontwikkeling van 75 woningen, bijgebouwen, wegen en infrastructuur, beslist dat het geen project is, opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU, bijlage III van het MER-besluit (projecten) en bijlage II DABM (criteria).

Het met de bestreden beslissing vergund project omvat volgens de verzoekende partij de aanleg van wegen, zoals bedoeld in rubriek 10, e), bijlage III MER-besluit en bijlage II Richtlijn 2011/92/EU, bij een 'stadsontwikkelingsproject', zoals bedoeld in rubriek 10, b) van diezelfde bijlagen en zowel voor de aanleg van wegen als voor een stadsontwikkelingsproject moet, overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis DABM, een project-m.e.r.-screeningsnota opgesteld worden, waarbij, overeenkomstig artikel 2, §7 MER-besluit, op basis van de criteria in bijlage II DABM, geval per geval, onderzocht moet worden of de aanvraag aanzienlijke milieueffecten zal genereren. Die criteria vereisen, volgens de verzoekende partij, de omvang van het project en de cumulatie met andere projecten in overweging te nemen.

Bijgevolg is, volgens de verzoekende partij, minstens een screening nodig om te bepalen of er al dan niet aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn, en of er dus een project-MER noodzakelijk is. Artikel 4.3 van de Richtlijn, artikel 2, §7 MER-besluit en artikel 4.7.14/1 VCRO voorzien dat een toetsing moet gebeuren aan bijlage II DABM en in deze bijlage worden onder meer de volgende selectiecriteria vermeld:

“ ...

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen:

a. *de omvang van het project;*

b. *de cumulatie met andere projecten;*

...”

Uit deze bepalingen volgt, volgens de verzoekende partij, dan ook dat uit de motivering van de bestreden beslissing afdoende moet blijken dat het project gescreend is door toetsing aan de relevante criteria van bijlage II DABM, en waaruit blijkt waarom die screening geleid heeft tot de conclusie dat er voor het project geen project-MER moet opgemaakt worden.

In casu kan, volgens de verzoekende partij, niet worden betwist dat het voorwerp van de aanvraag de aanleg is van wegen, die deel uitmaakt van een stadsontwikkelingsproject, zoals bedoeld in bijlage III DABM. Dat blijkt eveneens uit de project-mer-screeningsnota en de nota bij de aanvraag voor de bouw van 11 eengezinswoningen. Het screeningsplichtig karakter wordt, volgens de verzoekende partij, dan ook niet betwist. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voerden geen onderzoek op basis van de daarvoor voorziene selectiecriteria.

In de bestreden beslissing is, volgens de verzoekende partij, slechts uiterst summier te lezen:

“ ...

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EUR betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

...”

Die passage bevestigt, volgens de verzoekende partij, dat de verwerende partij meent dat een MER-screening noodzakelijk is, maar is volstrekt ontoereikend omdat het MER-besluit ook een bijlage III heeft. Waarom de verwerende partij meent dat het project niet onder de rubriek 10, b) en e) valt is voor de verzoekende partij dan ook volledig onduidelijk.

Bijkomend stelt de verzoekende partij dat er helemaal geen gewag gemaakt wordt van het eveneens door de aanvrager ingediend woonproject met 11 eengezinswoningen op dezelfde percelen, evenals een woonproject met 75 woningen en bijhorigheden, dat grenst aan het voorwerp van de aanvraag in hetzelfde binnengebied. Ook dat project zal, volgens de verzoekende partij, de aanleg van wegen omvatten, die aansluiten op de met de bestreden beslissing vergunde ontsluitingsweg. De tussenkomen partij heeft op 8 juli 2013 en 17 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van 75 eengezinswoningen en aanhorige bijgebouwen, aanleg van wegen en infrastructuurwerken, en het rooien en planten van bomen en struiken, en dat voor hetzelfde binnengebied waarin het voorwerp van de aanvraag gelegen is.

Beide aanvragen hebben betrekking op éénzelfde kadastraal perceel (100E), maar de verwerende partij verwijst, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing helemaal niet naar dit omvangrijk project dat grenst aan het voorwerp van de aanvraag, terwijl het vermelde criterium als doel heeft te vermijden dat projecten opgesplitst worden en zo te ontsnappen aan de milieueffectenrapportageverplichtingen.

De verwerende partij was, volgens de verzoekende partij, onmiskenbaar op de hoogte van de aanvraag voor het woonproject van in totaal 86 woningen, want het administratief beroepsverzoekschrift was eveneens gericht tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij met betrekking tot de 11 woongelegenheden.

In de bestreden beslissing is, volgens de verzoekende partij, ook te lezen dat de wegen zullen *“fungeren voor de gedeelde ontsluiting van de rest van het binnengebied”*, waarna wordt verwezen naar het project met de 75 woningen.

De tussenkomende partij heeft, als aanvrager van de vergunning, volgens de verzoekende partij, in de screeningsnota geen gewag gemaakt van de relatie van de aanvraag met deze projecten en de eventueel te verwachten cumulatieve effecten. Dat de verwerende partij op de hoogte was van de ingediende aanvragen, maar er helemaal niet naar verwijst bij haar MER-onderzoek, getuigt, volgens de verzoekende partij, van een manifest onzorgvuldige houding.

2.

De verwerende partij repliceert dat zij als volgt beslist over de MER-toets:

“...

Het gaat niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

...”

De tussenkomende partij heeft, volgens de verwerende partij, het standaardformulier gebruikt dat als project-m.e.r.-screeningsnota bij een vergunningsaanvraag kan worden gevoegd, waarin alle criteria, waaraan getoetst moet worden, opgesomd en behandeld worden. Het formulier is opgedeeld in de secties “kenmerken van het project”, “kenmerken van de omgeving”, “mogelijke effecten van het project op de omgeving” en “conclusie over de effectinschatting”. In het onderdeel “kenmerken van de omgeving” komt het aspect “cumulatie met andere projecten” aan bod.

Dat er ook een woonproject met 75 woningen in het binnengebied is aangevraagd, betekent volgens de verwerende partij niet dat de aanvraag in relatie staat tot het woonproject: de bestreden beslissing heeft betrekking op een zelfstandig inbreidingsproject, terwijl het woonproject van 75 woningen op zich één geheel vormt, met een uitvoering in 11 fasen. Volgens de verwerende partij is het duidelijk dat de bestreden beslissing alleen betrekking heeft op het woonproject met 11 woningen en blijkt uit niets dat zij onzorgvuldig beslist heeft.

3.

De tussenkomende partij verwijst in haar schriftelijke uiteenzetting eerst kort naar de project-MER (screening) en stelt dat er wel degelijk een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd was bij het in eerste administratieve aanleg behandeld aanvraagdossier en dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zoals de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing, uitdrukkelijk verklaart dat geen project-MER moet worden opgestart, en dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij dit bevestigd hebben.

De tussenkomende partij stelt dat reeds eerder, op 8 juli 2013, bij de verzoekende partij een aanvraag ingediend was, waarbij het project voorzien was voor de uitvoering van de sociale last van het ‘Econ Green Village’ project (de bouw van 75 woningen), maar dat, hangende de aanvraag, het Grondwettelijk Hof de socialelastenregeling vernietigd heeft.

Omwille van het ontbreken van interesse van de sociale woonactoren is dan een afzonderlijk project voor betaalbare groepsbouw ingediend (waarvan het wegenisdossier deel uitmaakt).

In het ‘Econ Green Village’ project (voor de bouw van 75 woningen) is een ontheffing van project-MER verleend op 16 januari 2014 (OHPR 0595-GK).

De verzoekende partij heeft de aanvraag voor het 'Econ Green Village' project geweigerd op 23 juni 2014 en de verwerende partij heeft het administratief beroep verworpen op 23 oktober 2014.

De tussenkomende partij argumenteert dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partij, nadat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard heeft omdat er wél een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, zelf beslist heeft dat voor het project geen project-MER moet worden opgesteld, en de verzoekende partij dus geen belangenschade kan laten gelden.

De argumentatie van de verzoekende partij met betrekking tot het 'Econ Green Village' project (voor de bouw van 75 eengezinswoningen) faalt, volgens de tussenkomende partij, bovendien in feite.

Wanneer de verzoekende partij de project-m.e.r.-screeningsnota fiatteert én gunstig adviseert over het 'Econ Green Village' project kan zij, volgens de tussenkomende partij, geen belangenschade laten gelden bij een middel met betrekking tot de milieueffectenbeoordeling van deze projecten, die zij immers zelf positief, met kennis van alle elementen van het dossier, uitgevoerd heeft.

Ten gronde betoogt de tussenkomende partij dat de handleiding 'aanleg van wegen' van de dienst MER duidelijk stelt dat private wegenis niet onder bijlage III van het MER-besluit valt (p. 4, punt 3.1.1, 'openbare vs. private wegen'). De Europese project-MER-richtlijn bevat alleen voor autosnelwegen en autowegen een project-MER-verplichting. Voor het met de bestreden beslissing vergund project moet *de iure* zelfs geen project-mer-screeningsnota opgesteld worden.

In de beslissing over de gelijktijdig vergunde woningbouw is duidelijk gesteld dat de groepswooningbouw van 11 woningen met wegenis dermate kleinschalig is dat het geen noemenswaardige cumulatieve effecten kan hebben met andere projecten.

4.

De verzoekende partij stelt dat zij wel belang heeft bij haar eerste middel en repliceert dat de verwerende partij, anders dan de tussenkomende partij, niet aanvoert dat de verzoekende partij niet het vereiste belang bij het middel heeft.

Het belang van de verzoekende partij bij een afdoend onderzoek van de milieueffecten van een bepaald project is dan ook evident. De verzoekende partij is, overeenkomstig artikel 57, §§2-3, 7° Gemeentedecreet en artikel 4.7.12 VCRO, het vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste administratieve aanleg, en heeft als opdracht te streven naar ruimtelijke kwaliteit (artikel 1.1.4 VCRO).

De verzoekende partij stelt dat zij, conform artikel 57, §3, 9° en artikel 193 van het Gemeentedecreet, tevens de algemene vertegenwoordiger in en buiten rechte is van de gemeente Aalter en dat het uitblijven van een screening van mogelijke milieueffecten het welzijn en een duurzame ontwikkeling van de gemeente Aalter in het gedrang brengt.

De verzoekende partij heeft nooit een standpunt ingenomen over de bij de aanvraag gevoegde screeningsnota, want zij weigerde op 14 april 2014 een vergunning voor de aanvraag en moest de screeningsnota daarom dan ook niet beoordelen.

Volgens de verzoekende partij heeft zij hoogstens nagelaten de beoordeling van haar ambtenaar te corrigeren, omdat er geen vergunning kon worden verleend, terwijl de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleent, zonder de noodzakelijke screening uit te voeren.

De tussenkomende partij verwijt haar, volgens de verzoekende partij, dan ook een standpunt dat zij nooit heeft ingenomen.

Dat er geen project-MER moet worden opgesteld is een zinsnede in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het onderdeel in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij is een integrale overname van dat advies.

De vergunningverlenende overheid heeft, volgens de verzoekende partij, bij het verlenen van een vergunning, de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een screening. Minstens heeft de devolutieve werking van het administratief beroep, volgens de verzoekende partij, als gevolg dat de verwerende partij volledig bevoegd is en dat de oorspronkelijke (weigerings)beslissing van de verzoekende partij niet meer bestaat.

Dat de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij voor de bouw van 75 woningen in hetzelfde binnengebied geweigerd is, is, volgens de verzoekende partij, niet relevant. Op het ogenblik van de beoordeling door de verwerende partij was er, omwille van de weigeringsbeslissing, die pas dateert van 23 oktober 2014, wel degelijk een aanvraag voor de bouw van 75 woningen hangende, zodat de exceptie verworpen moet worden.

Het eerste middel is volgens de verzoekende partij bovendien gegrond: het volstaat niet dat er een screeningsnota is, want er moet ook onderzocht worden of de screeningsnota toereikend is.

De verwijzing naar een MER-toets in de bestreden beslissing bevestigt, volgens de verzoekende partij, dat de verwerende partij uitgaat van het screeningsplichtig karakter van het met de bestreden beslissing vergund project.

De beslissing of er al dan niet een project-MER moet worden opgemaakt, moet, volgens de verzoekende partij, vanzelfsprekend formeel gemotiveerd moet worden. Met de in de procedure voor de Raad toegevoegde elementen kan er geen rekening worden gehouden, omdat ze niet in de bestreden beslissing terug te vinden zijn. Zelfs in de verkeerde veronderstelling van de tussenkomende partij dat het project niet screeningsplichtig is, is de motivering van de bestreden beslissing hierover helemaal niet afdoende.

Bijkomend kunnen ook de andere procespartijen, volgens de verzoekende partij, niet ontkennen dat geen rekening werd gehouden met de andere projecten die in het binnengebied worden voorzien.

Op het ogenblik van de bestreden beslissing was wel degelijk zowel een woonproject voor 11 woningen, als een woonproject voor 75 woningen in behandeling. Dat een zelfstandig inbreidingsproject niet in relatie staat met het project van 75 woningen, speelt volgens de verzoekende partij niet, omdat alleen kan worden vastgesteld dat beide projecten op een handworp van elkaar in hetzelfde binnengebied zullen worden gerealiseerd.

Het ontkennen van een relatie tussen beide projecten is ongeloofwaardig, omdat zij door dezelfde aanvrager voor hetzelfde binnengebied en op aanpalende percelen worden aangevraagd.

Ook uit het aanvraagdossier en de bestreden beslissing blijkt, volgens de verzoekende partij, het verband tussen beide projecten.

De verzoekende partij stelt ondergeschikt ook het private karakter van de wegenis te betwisten en verwijst daarvoor naar haar tweede middel: de met de bestreden beslissing vergunde wegenis is geen louter private weg, die alleen voor particulier gebruik bestemd is.

Beoordeling door de Raad

1.

Met betrekking tot de exceptie van de tussenkomende partij over het gebrek aan belang van de verzoekende partij bij het middel, omdat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar het dossier ontvankelijk en volledig heeft verklaard en de verzoekende partij zelf beslist heeft dat voor het project geen project-MER moet worden opgesteld en gunstig geadviseerd heeft over de bouw van 75 woningen (het 'Econ Green Village' project), oordeelt de Raad dat de verzoekende partij kan aanvoeren dat de bestreden beslissing daarover niet juist of niet afdoende gemotiveerd is en/of onzorgvuldig tot stand is gekomen, ook al lijkt de verzoekende partij zich in haar weigeringsbeslissing van 14 april 2014 aan te sluiten bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 9 april 2014, die stelde dat *"de aanvraag [...] geen betrekking [heeft] op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.screening (BS 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de m.e.r.screening (BS 20 april 2012)"*.

De verzoekende partij stelt in haar weigeringsbeslissing, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, bovendien als volgt dat de potentiële milieueffecten van de gecombineerde aanvragen ook een bekommernis zijn:

"...

Aansluitend wordt er op gewezen dat er rekening dient te worden gehouden met de beleidsbepalingen opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft talrijke landschappelijke en natuurlijke potenties waarmee voldoende rekening gehouden moet worden bij de eventuele ontwikkeling van het gebied. De aanvraag gebeurt in functie van het bouwen van talrijke woningen in een gesloten bebouwingspatroon. Dergelijke invulling van het gebied sluit niet aan bij de bestaande ruimtelijke ordening van het gebied.

..."

De verwerende partij onderzoekt, wanneer administratief beroep wordt ingesteld, de aanvraag, overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, opnieuw volledig, zodat de verwerende partij in de administratieve beroepsprocedure ook bevoegd is te beslissen over de vraag of voor een in eerste administratieve aanleg ontvankelijk en volledig verklaarde aanvraag, overeenkomstig artikel 4.7.14, §3 VCRO (ook met betrekking tot de noodzaak van het opstellen van een project-MER) een project-MER moet worden opgesteld. Alleen een in eerste administratieve aanleg genomen beslissing dat een project-MER moet worden opgesteld, heeft, overeenkomstig artikel 4.7.14/1, §3 VCRO, van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag als gevolg.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de tussenkomende partij.

2.

Richtlijn 85/337/EEG van de Raad van 27 juni 1985 betreffende de milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, ingetrokken door Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, is voor Vlaanderen in nationaal recht omgezet met het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna DABM genoemd), in het bijzonder de bepalingen omtrent de milieueffectrapportage van projecten in titel IV, hoofdstuk III (artikel 4.3.1 ev. DABM), en het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER-besluit).

Artikel 4.1.1, §1, 8° DABM definieert een ‘milieueffectrapport over een project’ als:

“een openbaar document waarin, van een voorgenomen project en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven, de te verwachten gevolgen voor mens en milieu in hun onderlinge samenhang op een systematische en wetenschappelijk verantwoorde wijze worden geanalyseerd en geëvalueerd, en aangegeven wordt op welke wijze de aanzienlijke milieueffecten vermeden, beperkt, verholpen of gecompenseerd kunnen worden, hierna project-MER te noemen”

Artikel 1, 5° MER-besluit definieert een ‘project-m.e.r.-screeningsnota als *“een document waarin van een voorgenomen project wordt aangegeven of er aanzienlijke effecten voor mens en milieu te verwachten zijn”*.

Overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis DABM wijst de Vlaamse Regering, op basis van de criteria, die in bijlage II bij het DABM worden vermeld, de andere dan in §1 (de projecten waarvoor een project-MER moet worden opgesteld) en §2 (de projecten waarvoor een project-MER of een gemotiveerd verzoek tot ontheffing van rapportageverplichting moet worden opgesteld) vermelde categorieën aan waarvoor een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

De criteria van bijlage II DABM hebben betrekking op:

“

1. *Kenmerken van de projecten.*

Bij de kenmerken van de projecten moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen:

- a. *de omvang van het project;*
- b. *de cumulatie met andere projecten;*
- c. *het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;*
- d. *de productie van afvalstoffen;*
- e. *verontreiniging en hinder;*
- f. *risico op ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

2. *Plaats van de projecten.*

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moeten in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen:

- a. *het bestaande grondgebruik;*
- b. *de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;*
- c. *het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:*

- *wetlands;*
- *kustgebieden;*
- *berg- en bosgebieden;*
- *reservaten en natuurparken;*
- *gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG;*
- *gebieden waarin de normen inzake milieukwaliteit die door de communautaire wetgeving zijn vastgesteld, al worden overschreden;*
- *gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;*
- *landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.*

3. *Kenmerken van het potentiële effect.*

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder de volgende aspecten in overweging worden genomen:

- a. het bereik van het effect (geografische zone en omvang van de getroffen bevolking);*
- b. het grensoverschrijdende karakter van het effect;*
- c. de orde van grootte en de complexiteit van het effect;*
- d. de waarschijnlijkheid van het effect;*
- e. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.”*

Bijlage III van het MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis DABM een project-MER of project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld (artikel 2, §1 MER-besluit).

Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij het MER-besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor leefmilieu en waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen van de opmaak van die project-m.e.r.-screeningsnota, waarin alle gegevens worden opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project (artikel 2, §6 MER-besluit).

Bijlage III MER-besluit bepaalt dat voor volgende projecten een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld:

“10. Infrastructuurprojecten

- a) industrieterreinontwikkeling (projecten die niet onder bijlage II vallen)*
- b) stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)*
- c) aanleg van spoorwegen en faciliteiten voor de overlading tussen vervoerswijzen en van overladingsstations (projecten die niet onder bijlage I of II vallen)*
- d) aanleg van vliegvelden (projecten die niet onder bijlage I of II vallen)*
- e) aanleg van wegen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen)”*

Artikel 2, §7 MER-besluit bepaalt dat de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag, geval per geval, over de project-m.e.r.-screeningsnota's beslist, op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II DABM.

Artikel 4.3.3, §2 DABM bepaalt dat in de gevallen waarvoor een project-m.e.r.-screeningsnota werd opgesteld, de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag een beslissing neemt of een project-MER moet worden opgesteld. Zij doet dat op het ogenblik van en als onderdeel van de beslissing over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de vergunningsaanvraag.

Artikel 4.7.14/1, §1 VCRO specificeert dat als een vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota, zoals vermeld in artikel 4.3.3, §2 DABM, omvat, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota onderzoekt en een beslissing neemt of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

Er moet, overeenkomstig artikel 4.7.14/1, §2 VCRO, geen milieueffectrapport over het project worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat

1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten

of

2) vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Krachtens artikel 4.7.14/1, 3 VCRO heeft de beslissing dat een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld van rechtswege de onvolledigheid van de vergunningsaanvraag als gevolg.

3.

De procespartijen betwisten niet dat bij de aanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd is.

De verwerende partij onderzoekt, wanneer administratief beroep wordt ingesteld, de aanvraag, overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, opnieuw volledig, zodat de verwerende partij in de administratieve beroepsprocedure ook bevoegd is te beslissen over de vraag of voor een in eerste administratieve aanleg ontvankelijk en volledig verklaarde aanvraag, overeenkomstig artikel 4.7.14, §3 VCRO (ook met betrekking tot de noodzaak van het opstellen van een project-MER) een project-MER moet worden opgesteld.

De verwerende partij moet, als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep, zoals bepaald in artikel 4.7.21 VCRO, overeenkomstig artikel 4.3.3, §2 DABM en artikel 2, §7 MER-besluit, ook met betrekking tot een in eerste administratieve aanleg ontvankelijk en volledig verklaarde aanvraag, op basis van de in bijlage II DABM vermelde selectiecriteria, beslissen over de project-m.e.r.-screeningsnota.

De procespartijen betwisten evenmin dat de aanvraag géén infrastructuurprojecten bevat die onder bijlage II MER-besluit vallen.

Voor de projecten uit bijlage III van het MER-besluit wordt principieel in de opmaak van een project-MER voorzien, tenzij uit de door de aanvrager bij te voegen project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat het project niet van die aard is aanzienlijke milieueffecten te kunnen genereren.

Om te bepalen of een project op grond van artikel 4.3.2, §2bis DABM onderworpen is aan de MER-plicht, is het project dat men wil realiseren beslissend. De verschillende activiteiten die behoren tot een project moeten als één geheel beschouwd worden voor de beoordeling van het nadeel dat zij kunnen berokkenen aan mens en milieu.

Indien de aanvraag betrekking heeft op een project uit bijlage III van het MER-besluit, moet uit de bestreden beslissing afdoende blijken dat het project gescreend is door een toetsing aan de relevante criteria van bijlage III bij het DABM, en waarom die screening heeft geleid tot de conclusie dat voor het project geen project-MER moet worden opgemaakt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing:

“ ...

2.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EUR betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

...”

De beslissing van de verwerende partij met betrekking tot de bouw van 11 eengezinswoningen bevat wel de volgende beperkte MER-toets:

“ ...

2.2 De MER-toets

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt het in de project-m.e.r.-screeningsnota ontwikkeld standpunt bijgetreden dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten zal bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

...

De Raad oordeelt dat de verwerende partij niet motiveert waarom de aanvraag niet ressorteert onder punt 10, e) van bijlage III MER-besluit ("aanleg van wegen..."), terwijl die wegenis ook in functie staat van een woonproject met 11 eengezinswoningen op dezelfde percelen en waarvan de verwerende partij zelf lijkt aan te nemen dat het een stadsontwikkelingsproject is, zoals bedoeld onder punt 10, b) van bijlage III MER-besluit.

De argumentatie van de verwerende partij dat zij niet moet onderzoeken of voor het project een project-MER moet worden opgesteld, omdat een project-m.e.r.-screeningsnota bijgevoegd is, is strijdig met artikel 2, §7 MER-besluit en artikel 4.7.14/1 VCRO.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing bovendien dat de aanvraag niet aan een milieueffectrapportage onderhevig is: dat het achterliggende project een zelfstandig project is, is tegenstrijdig met de feitelijke vaststellingen in de bestreden beslissing dat het voorwerp van de aanvraag (de aanleg van wegen) als één van de drie ontsluitingswegen voor het toekomstig achterliggend project zal dienen.

Los van de vraag naar het al dan niet openbaar karakter van de wegenis (waarover meer bij de beoordeling van het tweede middel) oordeelt de Raad dat het statuut van de wegenis op zich, in het kader van de screening van de aanvraag op de omvang van milieueffecten, niet relevant is, te meer omdat punt 10, e) van bijlage III bij het MER-besluit dergelijk onderscheid niet maakt.

Ondanks een andere uiteenzetting daarover in een informatieve handleiding, sluit het privaat karakter van een weg niet uit dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen worden veroorzaakt.

Er is geen onderscheid tussen particuliere en openbare projecten, zoals blijkt uit de definitie van artikel 4.1.1, §1, 5° DABM:

"...

a) een voorgenomen vergunningsplichtige activiteit of een vergunningsplichtige activiteit die moet worden hervergund bij het verstrijken van de geldigheidsduur van de lopende vergunning en die bestaat uit:

- de uitvoering van bouwwerken, de totstandbrenging en in voorkomend geval de exploitatie van andere installaties, werkzaamheden of andere ingrepen in het milieu, inclusief de grondwaterwinningen en de ingrepen voor de ontginning van natuurlijke rijkdommen;*

of

- de exploitatie van een inrichting, dit is het hele door een exploitant beheerde gebied waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in een of meer installaties, met inbegrip van gemeenschappelijke of bijbehorende infrastructuur of activiteiten;*

of

- b) *een voorgenomen activiteit met negatieve gevolgen voor het milieu die wordt meegefinancierd door het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap in het kader van de internationale samenwerking.*

...”

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing niet afdoende onderzoekt of de aanvraag al dan niet screeningsplichtig is en dat uit de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat het project gescreend is aan de relevante criteria, en waarom die screening heeft geleid tot de conclusie dat voor het project geen project-MER moet worden opgemaakt.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing artikel 4.3.2, §2bis DABM *juncto* bijlage III, rubriek 10, b) en e) MER-besluit, artikel 2, §7 van het MER-besluit *juncto* bijlage II DABM en artikel 4.7.14/1 VCRO.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.25 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij argumenteert dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning verleent voor de aanleg van wegen voor de ontsluiting van het volledig achtergelegen binnengebied, zonder dat de gemeenteraad daarover een beslissing genomen heeft.

Volgens de verzoekende partij zijn de met de bestreden beslissing vergunde wegen openbaar, zodat de gemeenteraad, krachtens artikel 41 van de Grondwet en artikel 2 van het Gemeentedecreet, bevoegd is er over te beslissen.

De verzoekende partij stelt dat zij in haar weigeringsbeslissing problemen aankaart en elementen vermeldt die laten vermoeden dat het, niettegenstaande de kwalificatie door de aanvrager als private wegenis, wel degelijk een wegenis met openbaar karakter is.

De verzoekende partij baseert zich op rechtspraak van de Raad van State dat wegen onmogelijk louter privaat kunnen zijn wanneer er toegang is tot meerdere percelen (RvS, nummer 215.111, 13 september 2011).

Ook in de rechtsleer wordt, volgens de verzoekende partij, quasi-unaniem aanvaard dat het al dan niet openbaar karakter van een weg afhangt van de bestemming en het gebruik, meer dan van de eigendom ervan.

De met de bestreden beslissing vergunde ontsluitingsweg zal, volgens de verzoekende partij, niet alleen gebruikt worden voor de ontsluiting van 11 woningen, maar eveneens als wegenis voor de verdere ontwikkeling van het binnengebied en zo als wegenis voor de bereikbaarheid van minstens 86 woningen in achtergelegen binnengebied, waardoor het helemaal geen louter private toegangsweg is. Dat de weg eigendom is van een private actor is irrelevant.

De verwerende partij legt de ontsluiting met het achtergelegen binnengebied en de door de verzoekende partij opgeworpen bedenkingen met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de potentiële bezoekers zonder enig onderzoek naast zich neer.

De verwerende partij had, volgens de verzoekende partij, moeten besluiten dat een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen nodig was, omdat de ontsluitingsweg zal gebruikt worden door de bewoners van bijna 90 woningen, hun bezoekers, hulpdiensten, leveranciers en overheidsdiensten: minstens moest de verwerende partij grondig onderzoeken of de gemeenteraad bevoegd is.

2.

De verwerende partij stelt als volgt dat de gemeenteraad alleen beslissingen kan nemen over openbare wegen, maar geen enkele verplichting noch bevoegdheid heeft met betrekking tot privé-wegen op privé-domein:

“ ...

Uit het engagement van de aanvrager die expliciet stelt dat de brievenbussen zullen worden geplaatst aan de aansluiting met de Poekestraat, en dat op die plek ook de vuilnis zal worden geplaatst, blijkt ontegensprekelijk dat het hier gaat om een private wegenis.

...”

Het gebruik van de weg is volgens de verwerende partij determinerend voor het bepalen van het al dan niet openbaar karakter ervan.

De weg zal volgens de verwerende partij alleen worden gebruikt als toegang tot de woningen en niet voor postbedeling of het ophalen van vuilnis. De verwerende partij heeft daarom ook als voorwaarde opgelegd dat ter hoogte van de Poekestraat signalisatie moet aangebracht worden die aangeeft dat het een private weg is.

Volgens de verwerende partij is de gemeente dan ook niet verantwoordelijk voor het onderhoud van de weg, zodat het logisch is dat ze daarover geen beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad moet dus niet beslissen over de zaak van de wegen vooraleer de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning kon verlenen.

3.

De tussenkomen partij stelt vooreerst dat het haar uitdrukkelijke beslissing is om de wegenis privaat te houden, zoals blijkt uit het aanvraagdossier (motiveringsnota):

“ ...

*Het projectgebied takt aan bij een voldoende uitgeruste weg ‘Poekestraat’ en zal hierop worden aangesloten via **private wegenis**, die als centrale as gelegen is in het projectgebied.*

De interne wegenis wordt privaat georganiseerd en beheerd in het kader van een mede-eigendomsstructuur.

...”

“ ...

*Gezien het project voorziet in de **aanleg van private wegenis** worden de nodige afspraken en voorzieningen getroffen inzake de postbedeling en de afvalophaling.*

De brievenbussen worden geplaatst aan de toegang van de Molenhoevedreef ter hoogte van de aansluiting met de Poekestraat. Dit zal ook het punt zijn waar de vuilniszakken zullen worden geplaatst de dag van de gemeentelijke afvalophaling.
...

Er is volgens de tussenkomende partij geen overheidsbeslissing, noch beslissing van een particulier of enig gedogen dat leidt tot het publiek karakter van de met de bestreden beslissing vergunde weg. De verwerende partij legt, volgens de tussenkomende partij, in de bestreden beslissing daarom ook nog de verplichte signalisatie 'private weg' op.

Die ruimtelijke condities worden, volgens de tussenkomende partij, in de rechtspraak van het Hof van Cassatie aanvaard. De mogelijkheid om het privaat karakter te vrijwaren wordt ook bevestigd in de rechtspraak met betrekking tot wegenis. De verwijzing naar het arrest van de Raad van State van 13 september 2011 is volgens de tussenkomende partij niet pertinent omdat dit betrekking had op de vraag of een reeds lang bestaande ontsluitingsweg beschouwd moest worden als een voldoende uitgeruste (openbare) weg, zoals bepaald in artikel 4.3.5 VCRO, of als een private weg, waarvoor het uitzonderingsregime van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting kon worden toegepast.

4.

De verzoekende partij betoogt in haar wederantwoordnota dat geen enkele andere procespartij de schending van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel betwist.

Totaal tegenstrijdig besluit de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, dat het een louter private weg is, terwijl de verwerende partij daarvoor eerder op het publiek gebruik ervan wijst (*"voorliggend project zal tevens fungeren als één van de ontsluitingswegen voor de rest van de invulling van het gebied"*).

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is het niet eens met het voorgespiegeld privaat karakter van de wegen en stelt expliciet dat een beslissing van de gemeenteraad nodig is, zodat de verwerende partij dit, volgens de verzoekende partij, des te zorgvuldiger moet beoordelen en motiveren, hetgeen ze, volgens de verzoekende partij, manifest nagelaten heeft.

Met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpdiensten of potentiële bezoekers neemt de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, geen standpunt in.

Om privaat te zijn moet een weg, volgens de verzoekende partij, aan een dubbele cumulatieve voorwaarde voldoen:

- 1) de weg behoort in eigendom toe aan een particulier
- en
- 2) de weg is voor particulier gebruik bestemd.

Het is dan ook niet de eigendom van de weg die bepalend is, maar wel het gebruik ervan.

Dat de wegenis beheerd wordt in het kader van een mede-eigendomsstructuur, zoals de tussenkomende partij stelt, is, volgens de verzoekende partij, dan ook irrelevant.

De bewoordingen van de bestreden beslissing zelf geven aan dat de weg zal dienen als ontsluitingsweg voor het nog aan te snijden of te verkavelen gebied, zoals ook blijkt uit de plannen, waarop duidelijk een open einde aan de weg wordt gelaten, met dus de mogelijkheid om de weg verder door te trekken.

Dit gebruik als ontsluitingsweg voor het binnengebied is, volgens de verzoekende partij, ontegensprekelijk een publiek gebruik, minstens geeft dit de wegenis een (quasi)-openbare bestemming.

Ook de bevoegde minister bevestigde volgens de verzoekende partij dat de gemeenteraad voor dergelijke wegen bevoegd is. Zodra de wegenis een openbaar karakter heeft, geldt de veiligheidsverplichting van de gemeente overeenkomstig artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet, zodat de gemeenteraad, als bevoegd orgaan, over de aanleg van de wegen en de modaliteiten ervan moet beslissen.

Een gezamenlijke postbedeling en afvalophaling weegt volgens de verzoekende partij niet op tegen het erkend publiek gebruik van de weg van zodra ook het binnengebied wordt ontwikkeld.

Rechtsleer en rechtspraak stellen volgens de verzoekende partij duidelijk dat een weg die dient ter ontsluiting van meerdere percelen/woningen *ipso facto* een publiek gebruik heeft, omdat men onmogelijk kan uitsluiten dat bezoekers en overige diensten van deze weg gebruik zullen maken.

Volgens de verzoekende partij houdt de tussenkomen partij onwaarschijnlijk voor dat elke bewoner zijn/haar afval tot aan de Poekestraat zal brengen, terwijl de woningen gebouwd worden op een perceel dat niet aan de Poekestraat grenst, maar achter een reeds ontwikkeld gedeelte met een 6-tal woningen.

Richtinggevend kan volgens de verzoekende partij worden verwezen naar de rechtspraak van de Raad van State, waarin wordt bevestigd dat ook een quasi-openbaar gebruik van een weg er toe leidt dat dit aan de gemeenteraad moet worden voorgelegd (RvS, nummer 186.140, 9 september 2008, nv Matexi).

De Raad van State bevestigt, volgens de verzoekende partij, dat een weg, die niet kan worden afgesloten en dient ter ontsluiting van meerdere woningen, een quasi openbare bestemming krijgt waarover de gemeenteraad zeggenschap moet hebben. De met de bestreden beslissing vergunde weg kan niet worden afgesloten en zal dus feitelijk door de bewoners, bezoekers en dienstverlening worden gebruikt, zowel voor het woonproject van 11 woningen als het achterin te realiseren woonproject, zodat de weg een openbare of quasi openbare bestemming zal of kan krijgen en de gemeenteraad over de zaak van de wegen moet beslissen.

Beoordeling door de Raad

1.

De procespartijen zijn het niet eens over het statuut van de met de bestreden beslissing vergunde wegen: volgens de verzoekende partij is het een weg met een (semi)-openbaar karakter, zodat de gemeenteraad, overeenkomstig artikel 4.2.25 VCRO, voorafgaand aan de vergunning een beslissing over de wegen moet nemen, terwijl de verwerende partij en de tussenkomen partij stellen dat het een louter private toegangsweg is ter ontsluiting van een privaat woonerf, zodat er geen voorafgaande beslissing van de gemeenteraad nodig is.

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 van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden 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 afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet dus duidelijk en afdoend de redenen vermelden waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij de beoordeling van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet rekening gehouden worden met de in de vergunningsbeslissing vermelde redenen en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere proceduredocumenten.

Of de met de bestreden beslissing vergunde weg een (semi)-openbare bestemming heeft, is een feitenkwestie en moet beoordeeld worden op basis van de feitelijke gegevens van het dossier.

De Raad kan zijn beoordeling van die feiten niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar moet wel onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing als volgt het privaat karakter van de wegen:

“ ...

Uit het engagement van de aanvrager die expliciet stelt dat de brievenbussen zullen worden geplaatst aan de aansluiting met de Poekestraat, en dat op die plek ook de vuilnis zal worden geplaatst, blijkt ontegensprekelijk dat het hier gaat om een private wegenis.

Dergelijke wegenisontwikkelingen, die een volledig privaat karakter behouden, dienen dan ook niet aan de gemeenteraad voorgelegd te worden, aangezien het hier niet gaat om de openstelling van openbare wegen. [...]

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat ter hoogte van de aansluiting met de Poekestraat signalisatie dient aangebracht die aangeeft dat het hier om een private weg gaat, ter hoogte van die aansluiting dient ook o.a. de postbedeling en de afvalophaling gecentraliseerd te worden.

...”

Onder de ‘beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project’ leest men:

“ ...

Volgens de voorgebrachte plannen wordt een privaat wegenisproject aangelegd bestaande uit: de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, de aanleg van een wadi met bijhorende constructies om de gecontroleerde afvoer van afvalwater mogelijk te maken en het creëren van de nodige buffers. De bestratingswerken bestaan uit betonverharding voor de rijweg, betonstraatstenen voor opritten en voetpaden en gras-kunststofplaten voor de parkeerplaatsen.

Het regenwater wordt eerst op eigen terrein gebufferd vooraleer het overstort in de gracht aan de Poekestraat. De buffering gebeurt in de buizen en de wadi grenst aan een bestaande gracht, rond de wadi wordt een groenzone ingericht. Een uitstroomconstructie met knijp en overstort in voorzien alvorens er wordt geloosd in de bestaande gracht. Het vuilwater wordt via een verzamelleiding naar de pompput geleid, daar wordt het ter plaatse opgepompt naar een hoger niveau om zo via een persleiding naar de bestaande riolering in de Poekestraat te lozen.

Voorliggend project zal tevens fungeren als één van de drie ontsluitingswegen voor de invulling van de rest van het binnengebied.

...

De Raad kan alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Omdat de verwerende partij afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de (weigerings)beslissing van de verzoekende partij, en dus een niet-evidente beslissing neemt, moet zij die des te zorgvuldiger te motiveren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt:

“ ...

Uit de voorgebrachte plannen blijkt dat de voorgestelde private wegenis aansluit op de bestaande openbare riolering langs de Poekestraat. Dit project betreft meer dan een klassieke aansluiting van een huiskavel op het openbare rioleringsnet, gelet op het aantal huisaansluitingen die voorzien worden langs de wegenis en abstractie makend naar de verdere invulling van het binnengebied.

In toepassing van artikel 4.2.25 van de VCRO dient, indien het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de stedenbouwkundige vergunning van zijnentwege kan worden verleend, de gemeenteraad een beslissing te nemen over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Hiermee rekening houdende kan enkel een stedenbouwkundige vergunning verleend worden mits een gemeenteraadsbeslissing aangaande de wegenis, dewelke in voorliggend dossier ontbreekt en bijgevolg een bijkomende belemmering vormt voor het verlenen van de verkavelingsvergunning.

Aangezien het gevraagde niet voor vergunning in aanmerking komt is het niet opportuun de gouverneur alsnog te verzoeken de gemeenteraad samen te roepen over de zaak van de wegen.

Enkel wanneer geoordeeld zou worden dat het gevraagde toch voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking zou komen is een dergelijk verzoek aan de gemeenteraad opportuun.
...”

De verzoekende partij overwoog in haar (weigerings)beslissing van 14 april 2014:

“ ...

Zoals hierboven vermeld doorstaat de aanvraag de legaliteitstoets niet. De aanvraag betreft de aanleg van private wegenis om een achterin gelegen perceel te ontsluiten. Dit terrein ligt niet aan een voldoende uitgeruste weg; Recente rechtspraak van de Raad van State kwalificeert wegenis die toegang geeft tot meerdere woningen evenwel niet als private toegangsweg. Er dient te worden opgemerkt dat momenteel een vergunningsaanvraag hangende is betreffende de ontwikkeling van een belangrijk deel van het achterliggende woonuitbreidingsgebied. De aanvraag voorziet in het bouwen van 75 woningen. Een deel van de ontsluiting van het gebied zal gebeuren via de nieuw aan te leggen wegenis, die het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag.

De voorliggende aanvraag voorziet geen enkele toegangsbeperking. De aan te leggen wegenis zal ook voldoende moeten worden uitgerust met leidingen (zowel de nutsleidingen als de rioleringsaansluitingen)ten behoeve van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied.

Ook de organisatie van een aantal diensten van openbaar nut zal op deze wegenis georganiseerd moeten worden. Hieronder valt onder meer de postbedeling, de openbare huisvuilophaling, de bereikbaarheid voor hulpdiensten, de bereikbaarheid van potentiële bezoekers. De voorliggende aanvraag bevat onvoldoende garanties dat de wegenis ten aller tijden de diverse functies zal blijven mogelijk maken.

De vergunningverlenende overheid meent dan ook te kunnen stellen niet akkoord te gaan met het private karakter van de aan te leggen wegenis. Zij wenst dan ook te vermelden dat indien de aanvraag in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen een dergelijk project voorzien moet worden van openbare wegenis die na voltooiing van de werken aan de overheid moet worden overgedragen. In dit geval is dan ook een beslissing nodig van de gemeenteraad die over de zaak van de wegenis een uitspraak moet doen.

...

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar menen dus dat de voorziene wegen 'openbare' wegen zijn, waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is het project meer dan een klassieke aansluiting van een huiskavel op het rioleringsnet, omwille van het aantal huisaansluitingen en de verdere invulling van het gebied.

Volgens de verzoekende partij voorziet de aanvraag niet in een toegangsbeperking, moet de weg worden uitgerust met leidingen ten behoeve van de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied en moet de doorgang van een aantal diensten van openbaar nut geregeld worden.

Naast postbedeling en huisvuilophaling verwijst de verzoekende partij tevens naar de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de bereikbaarheid voor potentiële bezoekers.

De verwerende partij leidt daarentegen louter uit het 'engagement' van de tussenkomende partij, als aanvrager van de vergunning, die stelt dat brievenbussen en het vuilnis zullen worden geplaatst ter hoogte van de aansluiting met de Poekestraat, af dat het ontegensprekelijk een private weg is, en een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad niet vereist is.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing (onder 'omschrijving') echter ook dat de met de bestreden beslissing vergunde weg zal dienen als één van de ontsluitingswegen voor het achterliggende private project met private wegenis ('Econ Green Village').

Het al dan niet privaats eigendomsstatuut van een weg volstaat niet om te besluiten dat de weg geen openbaar of semi-openbaar karakter kan hebben.

Bepalend voor de bevoegdheid van de gemeenteraad is de vraag of de wegen al dan niet openbaar gebruikt zullen worden.

Wegen die voor het publiek verkeer openstaan zijn voor 'openbaar' gebruik', ook al impliceert dat niet noodzakelijk de inrichting van deze wegen voor voertuigenverkeer in het algemeen.

4.

De Raad kan, op basis van de feitelijke gegevens van het dossier, niet met zekerheid de functie afleiden van de met de bestreden beslissing vergunde weg, die toegang geeft tot 11 te bouwen woningen, ook omwille van de intentie van de tussenkomende partij, als aanvrager van de vergunningen (cfr dossier met rolnummer 1415/0210/A/5/0226), in het dieper gelegen binnengebied een grootschalig woonproject ('Econ Green Village') te ontwikkelen met ontsluiting langs dezelfde weg.

In dossier met rolnummer 1415/0210/A/5/0226 zijn er in het beroepsverzoekschrift van de tussenkomende partij een aantal paragrafen over de 'samenlezing met het project 'Econ Green Village Molenhoeve' en volgens de gegevens van het aanvraagdossier is er een aantakking op perceel 100E, dat tevens deel uitmaakt van het 'Econ Green Village' project, met 75 energiezuinige woningen, die, volgens de aanvraag, eveneens een 'interne private wegenis' hebben via de met de bestreden beslissing vergunde weg.

In haar weigeringsbeslissing van 23 oktober 2014 in dossier met rolnummer 1415/0210/A/5/0226 motiveert de verwerende partij:

"het eigendom maakt langs de oostzijde rechtstreekse verbinding met de Lomolenstraat, langs de westzijde wordt aangesloten op de Poekestraat via de kadastrale percelen nrs. 100d en 100e.

Voor de ontwikkeling van deze percelen werd recent door deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 11 eengezinswoningen langs een nieuw aan te leggen private ontsluitingsweg". [...] De hoofdontsluiting van het project gebeurt via de Lomolenstraat en een aansluiting op het project langs de Poekestraat, bijkomend wordt een noodontsluiting voorzien naar de Kasteelstraat. De interne wegenis wordt privaat georganiseerd en beheerd in kader van een mede-eigendomstructuur. [...] Tevens worden bijgebouwen in functie van de goede werking van het private woonerf voorzien zoals verzamelplaatsen voor vuilnis, compostzones en kippenrennen. Postbedeling en huisvuilophaling gebeurt ter hoogte van de aansluiting op de omliggende wegen. In fase van beroep wordt een gewijzigd plan voorgebracht waarbij alle brievenbussen worden voorzien langs de Poekestraat. Door de brievenbussen geclusterd te voorzien langs één toegang, namelijk de Poekestraat, wordt het oorspronkelijk voorgesteld ordeningsprincipe, met gespreide toegang langs zowel de Lomolenstraat als de Poekestraat en een hieraan aangepaste wegbreedte, volledig aangetast of tenietgedaan. Dit betreft een essentiële wijziging die verder niet in overweging wordt genomen. [...] Uit het engagement van de aanvrager die expliciet stelt dat de brievenbussen zullen worden geplaatst aan de aansluiting met de Poekestraat, en dat op die plek ook de vuilnis zal worden geplaatst, blijkt ontegensprekelijk dat het hier gaat om een private wegenis."

Uit de bestreden beslissing kan de impact van de door de tussenkomende partij, als aanvrager van de vergunning voor een private ontwikkeling van het binnengebied, op het privaat of het openbaar karakter van de met de bestreden beslissing vergunde weg niet worden afgeleid.

De ontsluiting van het 'Econ Village Project', voorgesteld als een zelfstandig privaat project, lijkt echter te veronderstellen dat de bewoners en bezoekers ontsluiting nemen via de met de bestreden beslissing vergunde weg, die dan eventueel door het 'publiek' zal gebruikt worden.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenmin hoe onder meer de straatverlichting zal worden georganiseerd en hoe de tussenkomende partij zal zorgen voor het vervoer van huisvuil tot buiten de grenzen van de mede-eigendom, en er daarover in de aanvraag geen specifieke voorzieningen zijn.

Met de bestreden beslissing worden ook rioleringswerken vergund, die zullen worden aangesloten op de publieke riolering.

De verwerende partij zwijgt in de bestreden beslissing ook over de vraag of andere diensten van openbaar nut, zoals brandweer en politie, toegang kunnen nemen en hoe, naast de riolering, de andere nutsleidingen zullen worden aangelegd, evenmin als de impact daarvan op het statuut van de weg.

De bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota vermeldt dat bij de breedte van de weg rekening gehouden is met de vereiste draaicirkel voor de brandweer, maar zwijgt over toekomstige bezoekers.

Het rioleringsplan vermeldt het begrip 'rooilijn', dat in de spraakgebruikelijke betekenis (en overeenkomstig artikel 2 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen) de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen markeert.

De brievenbussen zijn op eigen terrein (aan de toegang van de zogenaamde 'Molenhoevedreef') voorzien, maar de Raad oordeelt dat het weinig aannemelijk is dat de weg tot aan de locatie van de brievenbussen/plaats voor huisvuilophaling niet publiek zal worden gebruikt.

De voorziene weg takt bovendien aan op de Poekestraat, een buurtweg, volgens de bij de aanvraag gevoegde plannen, en het is, in het bijzonder omwille van de toekomstige inrichting van het binnengebied, moeilijk vol te houden dat de met de bestreden beslissing vergunde weg geen bijkomende verkeersdruk op de Poekestraat zal genereren.

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing ook nog de aanleg van bijkomende te verhardende zones, waarvan het statuut in de bestreden beslissing onbesproken blijft.

De locatie van de brievenbussen en huisvuilophaling, de mogelijke toegang van derden, de aanleg van nutsleidingen en het verband tussen de met de bestreden beslissing vergunde weg met de inrichting van het binnengebied, zijn essentiële gegevens om te beoordelen of de met de bestreden beslissing vergunde weg effectief een private weg is.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij de feitelijke gegevens van het dossier niet correct beoordeelt, minstens op basis daarvan niet rechtmatig, en dus kennelijk onredelijk, de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing artikel 4.2.25 VCRO, artikel 3 van de Motiveringswet, het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 1.1.2, 13° en 7.4.4, §1 VCRO, artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), het BPA nummer 12 'Lomolenstraat - Kasteelstraat', de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in een eerste middelonderdeel dat de verwerende partij de aanvraag niet toetst aan de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, en louter vermeldt dat dit niet nodig is omwille van het BPA nummer 12 'Lomolenstraat - Kasteelstraat', en bovendien, in strijd met het grafisch plan van dat BPA, beslist dat de aanvraag met het BPA in overeenstemming is.

Het perceel waarop de met de bestreden beslissing verleende vergunning betrekking heeft is volgens het BPA gelegen in een "zone voor sociaal woonbeleid".

Omdat voor het perceel geen ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt is, stelt de verzoekende partij dat, overeenkomstig artikel 7.4.4 en 7.4.5 VCRO, noch het gewestplan, noch het BPA al werden vervangen en beide plannen een beoordelingsgrond zijn voor de vergunningsaanvragen, terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing veronderstelt dat alleen het BPA nog waarde heeft en de aanvraag alleen aan dat BPA toetst.

Een BPA moet volgens de verzoekende partij alleen als een aanvulling en verdere concretisering van het gewestplan worden beschouwd. Omwille van de hiërarchie van plannen moet een lager plan (zoals een gemeentelijk BPA) een hoger plan (zoals een gewestplan) respecteren.

Een gemeentelijk BPA kon, behoudens uitzonderingen, niet afwijken van een gewestelijk plan van aanleg, laat staan dat vervangen of opheffen, en dat was, volgens de verzoekende partij, ook helemaal niet de betrachting van het BPA, dat, zoals blijkt uit de toelichtingsnota ervan, de bestemming van het gewestplan door opmaak van het BPA wou realiseren.

De verwerende partij moest de aanvraag, volgens de verzoekende partij, bijgevolg eveneens toetsen aan de gewestplanbestemming van woonuitbreidingsgebied en dat onderzoek moest des te omzichtiger gebeuren omdat de verzoekende partij zelf, in haar weigeringsbeslissing, de strijdigheid met de gewestplanbestemming had vastgesteld.

In een tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij incorrect beslist dat de aanvraag verenigbaar is met het BPA nummer 12 'Lomolenstraat - Kasteelstraat' omdat de percelen gelegen zijn in een '*zone voor sociaal woonbeleid*'.

De opzet van het BPA was, volgens de verzoekende partij, de bestemming woonuitbreidingsgebied verder te concretiseren naar een gebied waarin sociale ontwikkeling wenselijk is, en het binnengebied voor te behouden voor sociale huisvesting.

Omdat private actoren geen initiatiefrecht hebben om sociale huisvesting te ontwikkelen, is, volgens de verzoekende partij, in de toelichting bij het BPA nog te lezen dat het binnengebied actief zal worden ontwikkeld door de gemeente, en het omliggend gebied aan het privé-initiatief zal worden overgelaten.

Omdat de ontwikkeling bij voorkeur door de gemeente of een sociale woonorganisatie gebeurt, heeft de verzoekende partij beslist dat de aanvraag de toets met het BPA niet doorstaat, ook omdat de voorziene private ontwikkeling, waarvoor de wegenis en wegeniswerken wordt aangevraagd, niet kan bijdragen aan het sociale woonbeleid.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgens de verzoekende partij eveneens beslist dat de aanvraag geen enkel sociaal oogmerk heeft: het project behelst immers alleen eengezinswoningen en vormt de toegangspoort tot het achterliggend woonproject met nog 75 woningen.

Bovendien wil de tussenkomende partij het project volledig zelfstandig realiseren, waarbij ook de wegen private eigendom blijven en dus een private community wordt gecreëerd.

De voorkeursbehandeling van de verzoekende partij voor sociale huisvestingsmaatschappijen of overheden is volgens de verzoekende partij niet onwettig, want ze blijkt ook uit artikel 5.6.6, §1 VCRO en het Grondwettelijk Hof bevestigde al dat maatregelen van ruimtelijke ordening gebruik kunnen maken van de actoren uit de sectorale wetgeving, om sociale doelstellingen na te streven (GwH, nr. 50/2011, 6 april 2011).

Dit geldt volgens de verzoekende partij des te meer voor de woonuitbreidingsgebieden, die sowieso een bijzonder karakter hebben en als reservegebieden moeten worden beschouwd.

Omdat de voorschriften van het BPA wettig zijn, schendt de verwerende partij, volgens de verzoekende partij het BPA, niet alleen omdat het BPA gericht is op een publieke sociale ontwikkeling, maar eveneens omdat het BPA het volledige perceel bestemt tot een zone voor sociaal woonbeleid.

2.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij de bewoordingen van artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit uit het oog verliest met haar betoog dat een BPA een gewestplan louter aanvult, maar niet vervangt.

De ordening van een gebied kan volgens de verwerende partij immers gebeuren via een BPA, zodat het niet langer uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw, en de verwerende partij de aanvraag in alle redelijkheid heeft getoetst aan alle voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

De verwerende partij stelt dat ook het tweede middelonderdeel ongegrond is omdat het BPA geen definitie bevat met betrekking tot de “zone voor sociaal woonbeleid” en er geen concrete vereisten zijn gesteld aan deze zone, zodat naar de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip moet worden teruggegrepen.

Dat alleen sociale actoren het gebied kunnen ontwikkelen voegt volgens de verwerende partij een voorwaarde toe aan het BPA en is een interpretatie die niet strookt met het BPA.

De verwerende partij heeft bovendien vastgesteld dat het een groepswoningbouwproject is en het sociaal karakter gewaarborgd wordt door een last vergelijkbaar met het geconventioneerd wonen uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en stelt daarom in alle redelijkheid beslist te hebben dat er geen strijdigheid is met het vigerende BPA.

3.

De tussenkomende partij argumenteert dat in woonuitbreidingsgebieden, overeenkomstig artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit, vergunningen kunnen worden verleend voor groepswooningbouw.

De rechtspraak van de Raad van State bevestigt volgens de tussenkomende partij dat de algemene bestemming 'groepswooningbouw' méér toelaat dan sociale woningbouw en particulier initiatief niet uitsluit. De kwalificatie 'groepswooningbouw' kan niet ernstig worden betwist: er zijn duidelijk vier blokjes geschakelde woningen met eenzelfde architectuur en vormgeving.

Met betrekking tot de verhouding tussen het gewestplan en het BPA stelt de tussenkomende partij dat de decreetgever bij de invoering van de nieuwe aansnijdingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden voor sociale woonorganisatie en via principiële akkoorden het bestaande kader van het Inrichtingsbesluit als volgt verduidelijkt:

“ ...

*Indien er in het verleden (voor 2009) al een BPA of een ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt, gelden de ruimtelijke bestemmingen die het nieuwe bestemmingsplan geeft aan dit gebied. De bevoegde overheid heeft in dat geval al over de ruimtelijke ordening van het gebied beslist. **De oorspronkelijke bestemming als woonuitbreidingsgebied is door de opmaak van het plan als het ware “overschreven”.***

... ”

De tussenkomende partij betoogt verder dat een lezing van de stedenbouwvoorschriften die de ontwikkeling van een gebied aan een specifieke actor of groep van actoren voorbehoudt, manifest onwettig is. De tussenkomende partij verwijst naar een dienstorder RWO 2006/01, uitgevaardigd door de secretaris-generaal van het departement Ruimte-Vlaanderen, waarin gesteld wordt dat stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften, die een zone reserveren voor 'sociale woningen, of de realisatie van een aantal sociale woningen opleggen, niet wettig uitgelegd worden wanneer het begrip 'sociaal' gelezen wordt in de zin die de Vlaamse Wooncode daar aan geeft.

Met eerdere rechtspraak bevestigde de Raad van State, volgens de tussenkomende partij, dat 'beheersmaatregelen' in bestemmingsplannen niet buiten de invulling van de 'ruimtelijke ordening' zelf mogen treden en een stedenbouwkundig karakter moeten hebben, hetgeen betekent dat zij niet kunnen bepalen wie op een bepaalde plaats mag bouwen.

De Vlaamse regering heeft die stelling, volgens de tussenkomende partij, bevestigd in de nota bij haar besluit van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het Grondwettelijk Hof heeft de socialelastenregeling vernietigd op basis van onverenigbaarheid met het Europese Unierecht, zodat er, volgens de tussenkomende partij, geen decretale compensaties (meer) zijn, waardoor elke planologische uitlegging, die impliceert dat percelen alleen ontwikkeld kunnen worden door of samen met sociale woonactoren, strijdt met het beginsel van het vrij verkeer van kapitaal.

Het BPA nummer 12 wordt volgens de tussenkomende partij dus onwettig uitgelegd wanneer gesteld wordt dat alleen sociale actoren het gebied kunnen ontwikkelen.

Een verdragsconforme en wettige uitleg is dat het gebied door iedereen kan gerealiseerd worden voor betaalbaar wonen, waarvan de betaalbaarheid gerealiseerd wordt op grond van ruimtelijke parameters.

De rechtsleer koppelt de rechtspraak dat stedenbouwkundige voorschriften 'stedenbouwkundig' moeten zijn aan de rechtspraak over groepswooningbouw in woonuitbreidingsgebieden en leidt daaruit logisch af dat particulier initiatief in zones voor sociaal woonbeleid niet uitgesloten is.

Uiteraard moet de betaalbaarheid van het wonen op basis ruimtelijke criteria gehandhaafd worden.

In het concept is, volgens de tussenkomende partij, rekening gehouden met ruimtelijke parameters die leiden tot betaalbaarheid, meer bepaald door het realiseren van entiteiten binnen groepswooningbouw die beantwoorden aan de definitie van bescheiden wonen van het grond- en pandendecreet.

De bestreden beslissing is daarover, volgens de tussenkomende partij, correct gemotiveerd en legt bovendien nog een last op dat tot 30% van het aanbod (3 bescheiden entiteiten) alleen aan woonbehoeftigen kunnen worden aangeboden met toepassing van de Vlabinvestcriteria.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe dat het BPA maar een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied ordent en helemaal niet het volledige woonuitbreidingsgebied omvat.

Er is dan ook geen globale ordening van het woonuitbreidingsgebied.

Bijkomend is het BPA alleen maar een verdere aanvulling van het gewestplan. Een vereenvoudigd BPA, zoals het BPA nummer 12, met alleen een plan van de bestaande toestand en een grafisch plan, waarop een bestemming wordt aangeduid, kan niet gelden als een beslissing over de ordening van het gebied. Elke beoordeling van de criteria waaraan een project moet voldoen om als groepswooningbouw te kunnen doorgaan ontbreekt dan ook volledig.

Het BPA voert inderdaad een voorkeursbehandeling in voor de gemeente Aalter zelf of voor een sociale woonorganisatie omdat de bestemming tot een zone voor sociale woningen als gevolg heeft dat sociale woonorganisaties of huisvestingsmaatschappijen meer geschikt voor deze ontwikkeling

Dergelijke actorgerichte maatregelen doorstonden volgens de verzoekende partij de toets van het Grondwettelijk Hof en zijn intussen expliciet verankerd in artikel 5.6.6 VCRO.

De verwijzing door de tussenkomende partij naar een, niet bindend, dienstorder doet geen afbreuk aan de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof.

Ook het arrest van het Grondwettelijk Hof doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan het BPA omdat het Hof zich alleen uitgesproken heeft over het instrument van de sociale lasten en de er aan verbonden compensatiemaatregelen en het Grondwettelijk Hof eerder bevestigde dat actorgerichte maatregelen mogelijk zijn. Het BPA is volgens de verzoekende partij bijgevolg wettig.

Bijkomend stelt de verzoekende partij dat zelfs wanneer private ontwikkelingen mogelijk zijn, de aanvraag het BPA miskent.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO moet een vergunning worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder een “stedenbouwkundig voorschrift” wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Volgens artikel 1.1.2, 9° VCRO moet onder “plan van aanleg” worden verstaan: een gewestplan, een algemeen plan van aanleg of een bijzonder plan van aanleg.

De procespartijen betwisten niet dat de aanvraag volgens het gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, gelegen is in woonuitbreidingsgebied, en de percelen ook gelegen zijn binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Lomolenstraat - Kasteelstraat’, goedgekeurd op 23 juni 1982, dat in een “zone voor sociaal woonbeleid” voorziet, evenwel zonder (gedetailleerde) voorschriften.

Artikel 7.4.4, §1 VCRO bepaalt dat de voorschriften van plannen van aanleg hun verordenende kracht behouden tot zij worden vervangen. De grafische en tekstuele voorschriften van de plannen van aanleg hebben dezelfde waarde.

Artikel 5.1.1. van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenissen is aangegaan door de promotor.”

Anders dan de woongebieden, zoals bepaald in artikel 5.1.0, zijn de woonuitbreidingsgebieden in beginsel reservegebied dat kan worden ontwikkeld tot effectief “woongebied”, met de mogelijke bestemmingen, zoals bepaald in artikel 5.1.0, door een beslissing van de overheid tot ordening van het gebied. Zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist tot ordening van het gebied, bestemd als woonuitbreidingsgebied, geldt dat het gebied uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw.

Alleen het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen, kan worden beschouwd als “groepswoningbouw”, zoals bedoeld in die bepaling.

Het bijzonder plan van aanleg ‘Lomolenstraat - Kasteelstraat’, goedgekeurd op 23 juni 1982, dat in een “zone voor sociaal woonbeleid” voorziet, wordt volgens het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad van Aalter van 2 juni 1981 en het goedkeuringsbesluit van de Vlaamse gemeenschapsminister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, Landinrichting en Natuurbewoud van 23 juni 1982 krachtens artikel 17 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna Stedenbouwwet genoemd), zoals van toepassing op het ogenblik van de vaststelling en goedkeuring ervan, aangenomen en goedgekeurd.

De gemeenteraadsbeslissing van 2 juni 1981 overweegt bij de toelichting bij de aanvraag 'planopzet' " dat geopteerd werd voor een oplossing waarbij het binnengebied (het BPA) actief zou ontwikkeld worden door de gemeente, volgens artikel 17, en het omliggend gebied aan het privé-initiatief zou overgelaten worden, binnen de randvoorwaarden bepaald in een BPA volgens artikel 16 van de Stedenbouwwet (bijzonder plan van aanleg nummer 13).

Artikel 17 van de toenmalige Stedenbouwwet bepaalt:

"Wanneer het de aanleg van industriegebieden betreft, kan het bijzonder plan zich, in afwijking van artikel 16, beperken tot het aangeven van de bestaande toestand en van de grenzen van het gebied.

Vorenstaande bepaling is eveneens van toepassing op de aanlegplannen van wijken bestemd voor de gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen."

In afwijking van artikel 16 van de toenmalige Stedenbouwwet moest een dergelijk BPA bijgevolg geen gedetailleerde bestemming van de gebiedsdelen, het tracé van alle in het bestaande verkeerswegennet te brengen wijzigingen, de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, evenals betreffende de binnenplaatsen en tuinen, bevatten.

Een bijzonder plan van aanleg opgesteld krachtens artikel 17 van de toenmalige Stedenbouwwet van 29 maart 1962, waarin alleen de bestaande toestand wordt aangegeven en de grenzen van het gebied, heeft geen omvorming van de bestemming woonuitbreidingsgebied als gevolg.

Het bijzonder plan van aanleg bevat, naast de bestaande toestand, een grafisch plan met de grenzen van het gebied, en de vermelding dat het om een "zone voor sociaal woonbeleid" gaat, geen bijzondere voorschriften.

Hieruit volgt dat de bevoegde overheden, door het aannemen, respectievelijk het goedkeuren van het bijzonder plan van aanleg nummer 12 "Lomolenstraat - Kasteelstraat" zich beperken tot het aangeven van de bestaande toestand en de grenzen van het gebied en helemaal niet beslist hebben over de ordening van het gebied, zoals bepaald in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de plannen van aanleg:

"...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

Bijgevolg zijn de motiveringen omtrent groepswooningbouw, structuurplanning, woonbehoeftestudies, omzendbrief RO/2002/03, ... niet aan de orde en dient de aanvraag beoordeeld op basis van de bepalingen van het BPA "Lomolenstraat- Kasteelstraat", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juni 1982. Het terrein is volgens dit BPA grotendeels ingekleurd als zone voor sociaal woonbeleid.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat dit niet hoeft te betekenen van dit sociaal woonbeleid niet door een particulier initiatief kan ontwikkeld worden. Appellant verklaart dat het

sociaal karakter zal gewaarborgd worden via een werkwijze vergelijkbaar met dat van het geconventioneerd wonen uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Bijgevolg kan niet gesteld worden dat het gevraagde in strijd is met de bepalingen van het geldende bpa.

Het zal hier daarenboven wel degelijk om groepswoningbouw gaan zodra het gevraagde evenmin strijdig is met de bepalingen van het onderliggend bpa.

...

De verwerende partij bevestigt bijgevolg wel, zij het uiterst summier, de verenigbaarheid van de aanvraag met de “onderliggende” bestemming van groepswoningbouw.

Alhoewel de verwerende partij met de bestreden beslissing nauwelijks motiveert waarom de aanvraag ‘groepswoningbouw’ is, argumenteert de verzoekende partij evenmin dat dit niet zo is, en de door de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg genomen beslissing spreekt ‘groepswoningbouw’ op zich niet tegen.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

2.

Nu het BPA nummer 12 “Lomolenstraat - Kasteelstraat” enerzijds geen nadere voorschriften bevat met betrekking tot de invulling van het gebied en alleen het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften, niet de toelichtingsnota en/of aannemings- en goedkeuringsbesluiten, overeenkomstig artikel 7.4.4, §1 VCRO, verordenende kracht hebben, en anderzijds zelfs voor BPA’s aangenomen en goedgekeurd volgens de reguliere procedure van artikel 16 Stedenbouwwet geldt dat alleen uitzonderlijk kan worden afgeweken van een gewestplan door een BPA, moet de bestemming “zone voor sociaal woonbeleid” volgens zijn spraakgebruikelijke betekenis en gewestplanconform worden uitgelegd.

Groepswoningbouw , zoals bedoeld in artikel 5.1.1 inrichtingsbesluit, impliceert geenszins dat alleen publieke actoren een sociaal woonbeleid kunnen uitvoeren. De ligging in de “zone voor sociaal woonbeleid” veronderstelt geen uitvoering door een bepaalde actor. Evenmin impliceert de ligging in “zone voor sociaal woonbeleid” dat het “sociaal woonbeleid” per definitie het sociaal woonbeleid moet zijn, zoals door de gemeente vormgegeven.

Een “zone voor sociaal woonbeleid” veronderstelt dan ook niet meer dan dat voor de zone de maatschappelijke noden met betrekking tot wonen, zoals vormgegeven in om het even welke vorm van sociaal woonbeleid, gelenigd worden.

De verzoekende partij toont niet aan dat het wonen op “bescheiden” kavels met een oppervlakte kleiner dan 500m², evenals het op ‘geconventioneerde wijze’ aan het publiek aanbieden van 3 woningen, niet in aanmerking komt als uitvoering van het “sociaal woonbeleid”.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

De Raad verwerpt het derde middel.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar vierde middel roept de verzoekende partij de schending van artikel 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel in.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zonder enig onderzoek beslist dat de goede plaatselijke aanleg door de aanvraag niet geschaad wordt, terwijl de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing een aantal pijnpunten aangeduid heeft met betrekking tot mobiliteit en de geschiktheid van de wegenis voor de ontsluiting van het binnengebied waarop bijna 90 woningen zullen worden gerealiseerd.

Dat de verwerende partij geen enkel onderzoek voert naar de mobiliteitsimpact of de veiligheidsaspecten, getuigt volgens de verzoekende partij dan ook van onzorgvuldigheid.

2.

De verwerende partij repliceert dat zij, omwille van de verwijzing naar en de samenhang met de aanvraag voor de bouw van 11 eengezinswoningen, terecht kon stellen dat de aanvraag kadert in een kwalitatieve ontwikkeling van het terreindeel.

De aanvraag schaadt, zoals ook blijkt uit de project-m.e.r.-screeningsnota, volgens de verwerende partij goede ruimtelijke ordening niet.

3.

De tussenkomende partij argumenteert dat de aanvraag gelegen is in een BPA, in een zone waarin betaalbare woningen moeten worden gecreëerd.

De aanleg van een weg is evident noodzakelijk voor deze woonontwikkeling en de aanvraag is in overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, zodat de verwerende partij beknopt kan motiveren dat de wegenis nodig is voor een gebiedsconforme ontwikkeling van de site.

Het motief verwijst volgens de tussenkomende partij uitdrukkelijk naar de gelijktijdig met het wegenisdossier vergunde woningbouw, waarvan de beslissing samen met de bestreden beslissing werd betekend aan de verzoekende partij.

In de beslissing over de woningbouw zijn volgens de tussenkomende partij diverse relevante beoordelingsfacetten van een goede ruimtelijke ordening (functionele inpasbaarheid, visueel-vormelijke elementen, mobiliteitsimpact, densiteit, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot) aan bod gekomen. Omdat er uitdrukkelijk verwezen wordt naar die beslissing van de verwerende partij, die uitvoerig gemotiveerd is en gelijktijdig betekend is aan de verzoekende partij, is er volgens de tussenkomende partij voldaan aan de criteria voor een zogenaamde 'motivering door verwijzing'.

4.

De verzoekende partij voegt nog toe dat de motivering van de bestreden beslissing een stijlformule is en allesbehalve getuigt van een concreet onderzoek. Ook de screeningsnota kan hier niet aan remediëren. Een dergelijke *post factum* motivering is niet dienstig en de verwerende partij verwijst er, volgens de verzoekende partij, niet naar in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij is het niet eens met de verwijzing door de tussenkomenende partij naar artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO omdat niet voldaan is aan de voorwaarde dat in het bijzonder plan van aanleg de aandachtspunten vervat zijn voor de beoordeling van overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Een BPA zonder stedenbouwkundige voorschriften kan onmogelijk een weerspiegeling van een goede ruimtelijke ordening voorschrijven waardoor een afzonderlijke beoordeling overbodig wordt.

De verzoekende partij leest ook geen verwijzing naar de simultane beslissing: alleen terloops stelt de verwerende partij dat het een kwalitatieve ontwikkeling is, zoals blijkt uit een parallel lopend administratief beroep in verband met de voorziene bebouwing, maar dat kan helemaal niet als een uitdrukkelijke en bewuste verwijzing naar een andere beslissing, en de daarin vervatte motieven, worden gelezen.

Bovendien kan een motivering over de inpasbaarheid van 11 woningen moeilijk dienstig zijn voor een vergunning met een weg als voorwerp, omdat er daarbij andere in artikel 4.3.1 VCRO vermelde relevante aandachtspunten zijn: het veiligheidsvraagstuk van de beweerde 'private' weg blijft, volgens de verzoekende partij, onbeantwoord.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet motiveert, terwijl ze daarbij rekening had moeten houden met relevante aspecten, zoals de mobiliteitsimpact of veiligheidsaspecten, zeker omdat de verzoekende partij haar bezorgdheid daarover geuit heeft in haar weigeringsbeslissing.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt onder meer:

“..."

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan om beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...”

Uit § 2, eerste lid, 1° en 2° volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, aandacht moet besteden aan de in 1° vermelde relevante aandachtspunten en aan de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO, concreet onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid, die daarover een discretionaire bevoegdheid heeft.

Bij het wettigheidstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

Een beslissing is kennelijk onredelijk wanneer de Raad oordeelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden dezelfde beslissing zou nemen.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing over de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het gevraagde kadert binnen een kwalitatieve ontwikkeling van dit terreindeel, zoals blijkt uit het parallel aan dit beroep lopen beroep in verband met de voorziene bebouwing.

De goede plaatselijke aanleg wordt niet geschaad door het gevraagde, wel integendeel: de door de appellant beoogde ruimtelijke ontwikkeling zal de goede ruimtelijke ordening ten goede komen.

...”

4.

De Raad oordeelt dat die motivering manifest ontoereikend is en er geen blijk van geeft dat de verwerende partij de relevante aandachtspunten als mobiliteitsimpact en veiligheid heeft onderzocht. Voor de verwerende partij geldt, omwille van het gemotiveerd standpunt van de verzoekende partij, daarvoor nochtans een verscherpte motiveringsplicht.

Vermits het BPA 'Lomolenstraat - Kasteelstraat' geen gedetailleerde voorschriften bevat, en bijgevolg evenmin gedetailleerde voorschriften met betrekking tot mobiliteitsimpact en veiligheid, kan het BPA de goede ruimtelijke ordening niet weerspiegelen, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet afdoende formeel motiveert 'door verwijzing' naar een andere beslissing.

Los van de vraag of een beslissing over een aanvraag met een ander voorwerp wel een afdoende motivering voor de bestreden beslissing kan bevatten, wanneer de verwerende partij niet concretiseert welke aspecten voor de beoordeling van de bestreden beslissing relevant zijn, verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing overigens niet specifiek naar de door haar op 28 augustus 2014 genomen beslissing, maar louter naar het hangend administratief beroep.

Ten overvloede oordeelt de Raad dat de verwerende partij, omwille van artikel 4.3.5, §3 VCRO, dat bepaalt dat wanneer een opdrachtgever zowel de bouw van de constructies, als de noodzakelijke wegeniswerken wil uitvoeren, een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend van zodra een stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend, had moeten motiveren waarom zij kon verwijzen naar een beslissing die in beginsel later had moeten worden genomen.

Logischerwijs moet, omwille van artikel 4.3.5, §3 VCRO, een stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken immers een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de constructies voorafgaan.

Het vierde middel is dan ook gegrond.

E. Overige middelen

De Raad beoordeelt het vijfde en het zesde middel niet omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

VII. KOSTEN

De verwerende partij vraagt in haar antwoordnota "*in bijkomende orde en in voorkomend geval*" de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen.

Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, bepaalt dat de Raad de kosten ten laste legt van de procespartij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Het Vlaams Gewest is echter geen procespartij, zodat de Raad de kosten niet ten laste van het Vlaams Gewest kan leggen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba VIMMO-CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de uitvoering van riolerings- en omgevingswerken en de aanleg van groenzones op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100d(deel) en 100e(deel).
3. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 augustus 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de vijfde kamer,

Stephanie SAMYN

Eddy STORMS