

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0163 van 27 oktober 2015  
in de zaak 2010/0403/A/3/0365

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij :*

[REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim DE CUYPER  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 april 2010, strekt tot de vernietiging van het uitblijven van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij, ingevolge de toepassing van artikel 4.7.23, §2 VCRO, het beroep wordt geacht afgewezen te zijn.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 9 november 2009, houdende het verlenen aan de tussenkomen partij van de verkavelingsvergunning, aldus stilzwijgend afgewezen. Met een aangetekende brief van 26 maart 2010 heeft de deputatie de verzoekende partij hiervan in kennis gesteld en tegelijk opgemerkt dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 9 november 2009 haar rechtskracht herneemt.

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

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

1.

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

De zaak, die aanvankelijk was toegewezen aan de tweede kamer, werd vervolgens, gelet op de samenhang met de zaak met rolnummer 2010/0369/SA/3/0447, toegewezen aan de derde kamer.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 11 mei 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAEL die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

[REDACTED] vraagt met een op 17 juni 2010 aangetekende brief om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 6 juli 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig werd ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **IV. FEITEN**

Op 15 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] twee aanvragen in met betrekking tot percelen gelegen te [REDACTED].

1.

De eerste aanvraag beoogt de wijziging van een op 19 februari 1963 goedgekeurde verkavelingsvergunning. De kadastrale percelen nummer [REDACTED] worden uit de verkaveling gesloten, met het oog op de opname ervan in een nieuwe verkaveling (zie tweede aanvraag).

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor deze aanvraag, georganiseerd van 22 juli 2009 tot en met 21 augustus 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Er worden geen adviezen gevraagd. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 november 2009 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 9 november 2009 de gevraagde verkavelingswijziging. Tegen deze beslissing wordt geen administratief beroep aangetekend; zij is definitief.

2.

De tweede aanvraag beoogt een vergunning voor “*het verkavelen van een perceel in 12 loten*”. Zij heeft betrekking op de kadastrale percelen nummers [REDACTED]

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998, deels in woongebied en deels in bufferzone gelegen.

Zij zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Zeehavengebied Gent-inrichting R4-oost en R4-west’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2005, maar zonder specifieke bestemmingsvoorschriften.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt. De percelen liggen nabij de onbevaarbare waterloop nr. 56 en gasleidingen onder hoge druk.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor de tweede aanvraag, georganiseerd van 22 juli 2009 tot en met 21 augustus 2009, worden negen bezwaarschriften ingediend.

[REDACTED] vraagt op 22 juli 2009 aandacht voor hun algemene voorschriften en veiligheidsmaatregelen.

De brandweer van de stad [REDACTED] verleent op 29 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies.

Op 2 september 2009 verleent Watering “[REDACTED]” een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 3 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit en gaat daarbij enkel uit van de bestemming woongebied volgens het gewestplan:

“ ...

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:**

*De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 12 loten. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften. Deze 12 loten zullen verder ingevuld worden aan de hand van een collectieve stedenbouwkundige vergunning voor het totale lot. Gezien de invulling nog gedetailleerd moet ingevuld worden, is het wenselijk dat de woondichtheid in de geplande verkaveling vastgelegd wordt. De woondichtheid binnen dit gebied bedraagt 5.5 woningen/ha. Na invulling van dit gebied dient de woondichtheid beperkt te blijven tot de bovengrens van 16.5 woningen/ha zoals vastgelegd in de richtnota bouwen en verkavelen goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 zodat in de nieuwe verkaveling maximaal 69 woningen kunnen gebouwd worden.*

**Algemene conclusie:**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 9 november 2009 de gevraagde vergunning. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

*“ ...*

**Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:**

*De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 12 loten. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften. Deze 12 loten zullen verder ingevuld worden aan de hand van een collectieve stedenbouwkundige vergunning voor het totale lot. Gezien de invulling nog gedetailleerd moet ingevuld worden, is het wenselijk dat de woondichtheid in de geplande verkaveling vastgelegd wordt. De woondichtheid binnen dit gebied bedraagt 5.5 woningen/ha. Na invulling van dit gebied dient de woondichtheid beperkt te blijven tot de bovengrens van 16.5 woningen/ha zoals vastgelegd in de richtnota bouwen en verkavelen goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 zodat in de nieuwe verkaveling maximaal 69 woningen kunnen gebouwd worden.*

**Algemene conclusie:**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*...*

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is*

*Het besluit van de gemeenteraad van 22 oktober 2009- beslissing over het wegtracé strikt te volgen.*

*Het aantal woningen in deze nieuwe verkaveling dient beperkt te blijven tot maximaal 69 woningen.*

*De voorziene akoestische afsluiting langsheen de loten 9,10,11 en 12 dient deel uit te maken van de eerste aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor één van beide loten en dient in haar geheel te worden uitgevoerd.*

*...”*

Dit is de eerste bestreden beslissing.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 1 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tussenkomende partij komt vrijwillig tussen met een aangetekende brief van 13 januari 2010 en op haar vraag wordt de hoorzitting van 26 januari 2010 uitgesteld.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 februari 2010 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*In punt 1.1 werd reeds vermeld dat het te verkavelen terrein volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone en gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998, gelegen is in deels woongebied en deels bufferzone.*

*Volgens de gemeente [REDACTED] is de bouwplaats gelegen in woongebied en steunt zich hierbij op de afbakening van het woongebied zoals opgemaakt door het agentschap R-O Vlaanderen van 1 maart 2004.*

*Evenwel kan er niet voorbij gegaan worden dat bewuste afpaling van het Agentschap R-O Vlaanderen geen rekening houdt met de gewestplanwijziging van 28 oktober 1998 waarbij een duidelijk herkenbare bufferzone werd voorzien langs de oostzijde van de gewestweg R4.*

*Gelet op de schaal van de gewestplannen is een éénduidige ligging van de grenslijn tussen de verschillende zones niet eenvoudig te bepalen. Evenwel zijn binnen deze zone voldoende en duidelijk herkenbare punten aanwezig zoals de kruising van de [REDACTED], de historische bebouwing zoals de beschermde hoeve “ [REDACTED] ” en bebouwing tussen [REDACTED], dreven en in mindere mate de [REDACTED].*

*Rekening houdende met deze 40 m brede bijkomende bufferzone dient besloten dat loten 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11 en 12 grotendeels gelegen zijn in bufferzone. Bijgevolg is de ontworpen verkaveling in strijd met de gewestplanvoorschriften.*

*Subsidiar kan worden opgemerkt dat indien het afpalingsplan van het Agentschap R-O Vlaanderen als correct aanzien wordt -quod non- de loten 11 en 12 deels gelegen zijn in de bufferzone. De ontworpen verkaveling houdt hier geen rekening mee.*

...”

Zonder de partijen te horen, deelt de verwerende partij op 26 maart 2010 het volgende mee aan de verzoekende partij:

“ ...

*De deputatie heeft binnen de decretale termijn van 105 dagen na datum van ontvangst van het beroep, die afliep op 17 maart 2010, geen beslissing genomen.*

*Bijgevolg wordt het beroep geacht te zijn afgewezen en herleeft de beslissing genomen in eerste aanleg. Deze brief geldt als kennisgeving van de stilzwijgende beslissing van de deputatie en wordt aan alle partijen toegezonden.*

...”

Dit is de tweede bestreden beslissing.

De heer Gino DE SCHRIJVER heeft met een aangetekende brief van 19 april 2010 eveneens een vordering ingesteld tegen de tweede bestreden beslissing. De Raad heeft in deze zaak, gekend onder het rolnummer 2010/0369/SA/3/0447, met een arrest van 18 mei 2011 (nummer. A/2011/0073) de afstand van geding vastgesteld.

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

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

De verwerende partij heeft de verzoekende partij met een aangetekende brief van 26 maart 2010 in kennis gesteld van het feit dat het administratief beroep tegen de beslissing van 9 november 2009 wordt geacht stilzwijgend te zijn afgewezen. De voorliggende vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 april 2010, is dan ook tijdig.

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

#### *Standpunt van de partijen*

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep bij gebrek aan de nodige rechtspersoonlijkheid, afgezien van het belang dat de verzoekende partij heeft.

De verzoekende partij antwoordt dat zij *ad nominatim* aangeduid is als belanghebbende in artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO. Zij verwijst verder naar het besluit van de administrateur-generaal van het Agentschap Ruimte en Erfgoed van 12 januari 2010 waarbij de heer Patrick CASTEELE voor een termijn van 3 jaar werd aangesteld als Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar voor de Provincie Oost-Vlaanderen (B.S. van 5 maart 2010).

#### *Beoordeling door de Raad*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, zoals dit gold op het ogenblik van het instellen van de vordering, over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit dat artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

De exceptie kan niet worden aanvaard.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beoogt met haar vordering zowel de vernietiging van de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij waarmee haar administratief beroep tegen de beslissing van 9 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] wordt geacht te zijn afgewezen (tweede bestreden beslissing), als van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 2009 (eerste bestreden beslissing).

2.

De verwerende partij stelt dat de middelen (zie onderdeel ook onderdeel VI van huidig arrest) zijn gericht tegen de eerste bestreden beslissing aangezien het beroep is ingesteld tegen het uitblijven van een beslissing omtrent het administratief beroep van de verzoekende partij, zodat zij niet in de mogelijkheid is om in te gaan op de door de verzoekende partij ingeroepen middelen.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het voorwerp van de voorliggende vordering op zich niet, doch neemt in haar uiteenzetting van de feiten aan, net zoals de verwerende partij in haar kennisgeving van 26 maart 2010, dat de stilzwijgende afwijzing van het administratief beroep van de verzoekende partij tot gevolg heeft dat de eerste bestreden beslissing herleeft, of nog haar rechtskracht herneemt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de reguliere administratieve beroepsprocedure is de deputatie op grond van artikel 4.7.23, §2, eerste lid VCRO verplicht haar beslissing te nemen binnen een vervaltermijn van 75 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Deze vervaltermijn wordt verlengd tot 105 dagen indien, zoals in het voorliggende dossier toepassing wordt gemaakt van het mondelinge of schriftelijke hoorrecht. Zo de verwerende partij haar beslissing over het administratief beroep niet neemt binnen vermelde termijn, dan wordt het administratief beroep geacht te zijn afgewezen.

Deze stilzwijgende beslissing dient beschouwd te worden als een volwaardige aanvechtbare bestuursbeslissing. Dit blijkt niet enkel uit de samenlezing van artikel 4.7.23, §2, tweede lid VCRO en artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO, maar ook uit de memorie van toelichting (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 189, nr. 561*). Anders dan de partijen lijken aan te nemen en anders dan wanneer een administratief beroep als onontvankelijk wordt verworpen, impliceert de stilzwijgende afwijzing van een administratief beroep niet dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen hierdoor haar rechtskracht herneemt.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief hoger beroep komt de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij in de plaats van de uitdrukkelijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zijnde in het voorliggende dossier een beslissing waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning werd verleend. De stilzwijgende beslissing van de verwerende partij dient derhalve als een op zich staande en aanvechtbare, in laatste aanleg genomen administratieve rechtshandeling te worden beschouwd, tot stand gekomen via de wettelijke fictie van artikel 4.7.23, §2 VCRO.

Dit laatste betekent dat de verwerende partij het bij haar ingestelde administratief beroep ontvankelijk heeft verklaard maar als ongegrond heeft afgewezen en impliceert tevens dat de middelen die de verzoekende partij inroept noodzakelijk betrekking dienen te hebben op de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij waarmee haar administratief beroep wordt geacht te zijn afgewezen.

2.

De voorliggende vordering van de verzoekende partij is bijgevolg slechts ontvankelijk in zoverre ze is gericht tegen de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij. De Raad begrijpt, net als de tussenkomende partij en anders dan de verwerende partij, dat de ingeroepen middelen ook zijn gericht tegen de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij, zijnde de tweede

bestreden beslissing. Dit blijkt overigens met zoveel woorden uit de libellering van beide middelen waarin de verzoekende partij in de aanhef van haar uiteenzetting telkens uitdrukkelijk stelt *‘De bestreden beslissingen vormen een schending van...’*.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL**

### **1.1.**

In een eerste middel roept de verzoekende partij volgende schendingen in:

“ ...

*De bestreden beslissingen vormen een schending van het Gewestplan Gentse en Kanaalzone, zoals vastgesteld bij K.B. van 14 september 1977, zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998, alsmede van art. 14.4.5. en 18.7.3. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, en van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

...”

Zij ontwikkelt dit middel als volgt:

“ ...

*Het terrein, waarop de bij Besluit van 9 november 2009 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente [REDACTED] en de stilzwijgende beslissing van de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen betrekking heeft, is volgens de planologische bepalingen van het bij K.B. van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998, gelegen in deels woongebied en deels bufferzone.*

*Overeenkomstig de bepalingen van art. 14.4.5. van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, “dienen de bufferzones in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen die met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden”.*

*Overeenkomstig de bepalingen van art. 18.7.3 zijn de reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden die waar werken kunnen worden opgesteld en werken, teneinde de nodige ruimte te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.*

*Volgens de gemeente [REDACTED] is de bouwplaats gelegen in een woongebied, waarvoor de gemeente zich steunt op de afbakening van het woongebied zoals opgemaakt door de heer [REDACTED] op 1 maart 2004.*

*Voor deze zonegrensbepaling werd evenwel enkel het gewestplan Gentse en Kanaalzone, zoals vastgesteld bij K.B. van 14 september 1977 als referentie genomen. De reservatiestrook als bufferzone heeft een breedte van 240 m, zijnde 120 m links en rechts van de as van de [REDACTED]. De as van de [REDACTED] is echter, t.o.v. het gewestplan van 14 september 1977, 40 m in de westelijke richting verschoven. Bij het bij K.B. van 28 oktober 1998 gewijzigde gewestplan is met die verschuiving rekening gehouden en is de bufferzone in oostelijke richting 40 m breder geworden.*



*Dit betekent dat bij de zonegrensbepaling niet enkel en alleen mag vertrokken worden van de as van de ■■■ die thans verschilt t.o.v. deze ten tijde van de vaststelling van het gewestplan Gentse en Kanaalzone bij K.B. van 14 september 1977. Bij de zonegrensbepaling dient vertrokken te worden van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, zoals gewijzigd bij K.B. van 28 oktober 1998, waarop duidelijk de bredere strook van de bufferzone-reservatiezone zichtbaar is. De zonegrens tussen woongebied en bufferzone ter hoogte van het perceel waarop de verkaveling betrekking heeft is dezelfde gebleven. Dit heeft tot gevolg dat de strook woonzone niet is opgeschoven, zoals verkeerdelijk uit de zonegrensbepaling van de heer ■■■ van 1 maart 2004 zou kunnen worden afgeleid.*

*Dit heeft tot gevolg dat tal van loten uit de vergunde verkaveling grotendeels gelegen zijn in de bufferzone-reservatiezone (zie stuk 13), zodat de verleende beslissingen werden genomen in strijd met de gewestplanvoorschriften.*

*Waar deze opmerking terecht werd gemaakt in het technisch verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar werd dit noch door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente ■■■ noch door de Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen zorgvuldig onderzocht.*

*Dit betekent tevens een schending van de motiveringsplicht zoals vervat in de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, minstens van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.*

*...*

## 1.2.

De verwerende partij is van oordeel dat het middel uitsluitend gericht is tegen de eerste bestreden beslissing en acht zich om die reden niet in de mogelijkheid om een repliek te formuleren.

## 1.3.

De tussenkomenende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*Per brief van 8 oktober 2004 bezorgde verzoekende partij (toen nog de ‘gemachtigde ambtenaar’ genoemd) een opmetingsplan van haar hoofdeskundige, beëdigd landmeter ■■■ waarop de grens tussen het woongebied en de bufferzone werd weergegeven en werd geprojecteerd op het kadastrale plan. Deze tekende de grens tussen beide bestemmingsgebieden op 120 m afstand van de as van de ■■■*

*Tussenkomenende partij baseerde haar verkavelingsaanvraag op deze opmeting en diende een project in voor de percelen, gelegen in het woongebied. De gemeente Evergem oordeelde op basis van deze en de haar bekende gegevens dat de aanvraag effectief gelegen was binnen het woongebied en derhalve verenigbaar was met de stedenbouwkundige bestemming. Om deze, en andere redenen, verleende het College van Burgemeester en Schepenen dan ook de vergunning.*

*Verzoekende partij ging hiertegen in beroep, maar niet omdat de aanvraag strijdig zou zijn met het gewestplan Gentse en Kanaalzone. Geen van de beroepsargumenten had betrekking op de mogelijke ligging in een bufferzone van een deel van de aanvraag. Het beroep was enkel en alleen gebaseerd op de discussie over de ligging aan een voldoende uitgeruste weg (zie tweede middel).*

*n graad van beroep werd het dossier onderzocht door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die vaststelde dat het project volgens hem gedeeltelijk gelegen is in de op het gewestplan vastgelegde bufferzone. De opmeting, uitgevoerd in opdracht van verzoekende partij zelf, zou niet correct zijn omdat hierin geen rekening werd gehouden met een wijziging van het gewestplan uit 1998 waarbij de as van de [REDACTED] werd verlegd in westelijke richting. Met name werd in 1998 de as van deze snelweg 40 m opgeschoven op de plannen van het gewestplan, conform de werkelijke toestand, zonder dat ook de grens tussen woongebied en bufferzone werd verschoven. Hierdoor is een bufferzone van 160 m uit de as van de [REDACTED] vastgelegd in plaats van 120 m breed, zoals aanvankelijk was voorzien.*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde de exacte ligging van de grens tussen bufferzone en woongebied niet te kunnen bepalen, maar wel met voldoende zekerheid te kunnen zeggen dat een deel van de loten, bestemd voor woningbouw, in de bufferstrook lagen. Hij stelde dan ook een legaliteitsbelemmering vast en adviseerde de vergunning te weigeren. Verwerende partij liet na hierover tijdig een beslissing te nemen, en sprak zich over deze problematiek dan ook niet uit. Omdat dit gelijk staat met een weigering, wordt het beroep van verzoekende partij echter geacht te zijn verworpen.*

*In huidig beroep tot nietigverklaring vist verzoekende partij de legaliteitsbelemmering die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen had, op, en put hij hier een eerste middel uit. Uit bovenstaande historiek blijkt echter duidelijk dat verzoekende partij hiervoor het vereiste belang ontbreekt. Hij negeert immers het feit dat hij zelf diegene was die de grens van de bufferstrook volgens het gewestplan heeft aangeduid en meegedeeld aan tussenkomende partij. Tussenkomende partij heeft zich voorafgaand aan het indienen van de aanvraag bij verzoekende partij geïnformeerd, en heeft uiteindelijk haar aanvraag op deze informatie gebaseerd. Verzoekende partij ontbreekt het belang om nu in te roepen dat deze informatie foutief was en bijgevolg leidt tot een onwettigheid van de verkregen vergunning.*

*Bovendien heeft tussenkomende partij aangetoond dat verzoekende partij hier zelf nooit eerder enige opmerking over heeft gemaakt. Door de gemeente Evergem werd het advies van verzoekende partij niet gevraagd, maar de bestreden beslissing werd wel aan verzoeker bezorgd. Verzoeker heeft hiertegen beroep aangetekend, maar maakte in zijn beroepschrift niet de minste melding van de strijdigheid van de vergunning met de bestemmingsvoorschriften.*

*Om die reden is het trouwens niet correct van verzoekende partij om in zijn verzoekschrift op te werpen dat zowel de gemeente Evergem als verwerende partij een fout hebben begaan door geen rekening te houden met het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt. Het is evident dat de gemeente met dit advies geen rekening kon houden, omdat het pas later is uitgebracht. Verwerende partij zelf heeft zich er niet over uitgesproken door geen tijdige beslissing te vellen.*

*...”*

2.1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij volgende schendingen in:

“ ...

*De bestreden beslissingen vormen een schending van art. 4.3.1. en in het bijzonder art. 4.3.5. VCRO, van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

...”

Zij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

*Bij beslissing van 9 november 2009 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente [REDACTED] werd aan de [REDACTED] een verkavelingsvergunning verleend voor 12 bouwloten.*

*De Deputatie van de Provincieraad van Oost-Vlaanderen heeft binnen de decretale termijn geen beslissing genomen over het beroep van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar. Bijgevolg wordt het beroep geacht te zijn afgewezen en herleeft de beslissing genomen in eerste aanleg.*

*De verkavelingsvergunning werd verleend met het oog op het bebouwen van bedoeld perceel.*

*Overeenkomstig art. 4.3.5. VCRO kan een vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen slechts worden verleend op een stuk grond “gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat”. Een voldoende uitgeruste weg is tenminste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.*

*De verkaveling bestaat uit 12 loten. Elk lot is voorzien voor het bouwen van meerdere woningen. De ontwikkeling van een lot gebeurt, volgens de verkavelingsvoorschriften, op basis van één collectieve bouwaanvraag.*

*Volgens dezelfde verkavelingsvoorschriften dient ieder lot minstens aan één zijde aan de zone voor openbare wegenis te grenzen “en wordt dusdanig na oplevering van de openbare wegenis beschouwd als gelegen aan uitgeruste weg”.*

*Waar meerdere woningen worden voorzien per lot, is evenwel per lot/kavel enkel de eerste te realiseren woning gelegen aan een uitgeruste openbare weg in de zin van art. 4.3.5. VCRO. Alle andere woningen nemen toegang via een summier verhard privaat pad, zodat de andere woningen niet gelegen zijn aan een uitgeruste weg.*

*Het statuut van de toegangsweg tot de diverse woningen per lot is ook volstrekt onduidelijk. Het summier verharde pad wordt omschreven als privaat, maar dient wel toegankelijk te zijn voor hulpdiensten. Het valt alleszins niet onder de zone voor openbare wegenis. In de voorschriften is er sprake van één aansluiting voor RWA en DWA voorzien op het openbare rioleringsnet per lot en wordt gesproken over een collectieve*

*huisvuilophaling, palend aan de zone voor openbare wegenis, per lot. Over de postbedeling e.d. voor de diverse woningen per lot wordt niet gesproken.*

*Het voorgestelde type van verkaveling is bovendien strijdig met de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in art. 4.3.1. VCRO, in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

*Het is duidelijk dat deze elementen niet zorgvuldig werden onderzocht, hetgeen bovendien in strijd is met de motiveringsplicht, voortvloeiend uit de artt. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motiveringsplicht van bestuurshandelingen en/of de algemene motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.*

*...*

## 2.2.

De verwerende partij is van oordeel dat het middel uitsluitend gericht is tegen de eerste bestreden beslissing en acht zich om die reden niet in de mogelijkheid om een repliek te formuleren.

## 2.3.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*Verzoekende partij is als projectontwikkelaar reeds geruime tijd op zoek naar nieuwe woonvormen die verenigbaar zijn met de principes van duurzame ruimtelijke ordening en die op vlak van ecologie een meerwaarde bieden op verschillende punten. Op die manier kwam zij bij projecten die omschreven kunnen worden als “duurzame woonparken” waarbij gestreefd wordt naar een compacter wonen in een autoluwe kwaliteitsvolle, hoofdzakelijk gemeenschappelijke, groene omgeving met een milieuontlastende waterhuishouding en een maximum CO2-reductie en dit in diverse woonvormen.*

*Deze “duurzame woonparken” worden ontwikkeld d.m.v. aanvragen tot verkavelen in verschillende (in casu 12) loten, waarbij elk lot aan één zijde grenst aan de zone voor openbare wegenis en de mogelijkheid wordt open gehouden voor het bouwen van meerdere woningen. Elk lot wordt gerealiseerd, volgens de verkavelingvoorschriften, d.m.v. één collectieve aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Elke woning sluit aan op de zone voor openbare wegenis via dreven, die toegankelijk zijn voor hulp- en ordediensten en waarin een algemeen parkeerverbod geldt. Deze dreven blijven onverdeelde eigendom van de bewoners die aan de dreef palen.*

*De principiële vraag die deze projecten doen stellen, is de vraag of een dergelijke verkaveling strijdig is met artikel 4.3.5 VCRO, met name de vereiste dat elke woning gelegen moet zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Volgens verzoekende partij stelt zich op dit punt een probleem.*

*Artikel 4.3.5 VCRO luidt als volgt: (...)*

*Uit de bewoordingen blijkt duidelijk dat dit artikel enkel van toepassing is op aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, en niet op verkavelingsaanvragen. Aangezien in de bestreden beslissing een verkavelingsvergunning wordt verleend, en geen stedenbouwkundige vergunning, kan er van een schending van artikel 4.3.5 VCRO uiteraard geen sprake zijn.*

*Dat het statuut van de 'dreven' waarop de bebouwing van elk lot aangesloten is, niet duidelijk is, is bovendien niet relevant. Het criterium van een 'voldoende uitgeruste weg' is – voor zover van toepassing, quod non – niet gekoppeld aan het privaat of openbaar karakter van deze weg. Volgens artikel 4.3.5 VCRO moet een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard zijn, voorzien zijn van een elektriciteitsnet, voldoen aan de uitrustingsvoorwaarden die in stedenbouwkundige voorschriften worden gesteld of die door de plaatselijke toestand worden geëist. Nergens wordt melding gemaakt van het verplichte openbare karakter van een voldoende uitgeruste weg.*

*Verzoeker voegt er dan in zijn tweede middel aan toe dat "het voorgestelde type van verkaveling bovendien strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, zoals omschreven in artikel 4.3.1 VCRO, in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen". Verzoeker beperkt zich op dit punt echter tot een vaag, niets zeggend algemeen argument dat niet in concreto uitgewerkt wordt. In welke mate de goede ruimtelijke ordening wordt aangetast op vlak van ruimtegebruik, bouwdichtheid, enz. wordt niet verduidelijkt.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met haar stilzwijgende beslissing op een ongemotiveerde wijze de beroepsgrievan van de verzoekende partij, zoals geformuleerd in het kader van de administratieve procedure, heeft afgewezen. De Raad stelt tevens vast dat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt voorgesteld het administratief beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De overwegingen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot zijn advies hebben gebracht, worden in de tweede bestreden beslissing evenzeer onbeantwoord gelaten.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunningsaanvraag onder meer getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij tevens rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

2.

Wanneer, zoals in het voorliggende dossier, een administratief beroep wordt geacht stilzwijgend te zijn afgewezen waardoor, gelet op de draagwijdte van de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing, tegelijk een vergunning voor het aangevraagde wordt verleend, ligt niet alleen een evidente schending van de motiveringsplicht voor doch tevens een kennelijk onzorgvuldige toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde. Dit mede, maar niet uitsluitend, gelet op de vaststelling dat de beroepsgrievan van de verzoekende partij en de andersluidende argumenten uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet werden ontmoet.

De redenen die desgevallend naderhand ter verklaring van het overschrijden van de termijn waarbinnen een beslissing omtrent het betrokken administratief beroep diende genomen te worden, aangehaald worden, doen geen afbreuk aan het pertinent motiveringsgebrek en kunnen evenmin verhelpen aan de vastgestelde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In zoverre gericht tegen de tweede bestreden beslissing en in de mate dat een schending van de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht wordt ingeroepen, evenals een onzorgvuldige toetsing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke, zijn het eerste en het tweede middel in de aangegeven mate gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard voor zover de vernietiging wordt beoogd van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 9 november 2009.
2. Voor het overige wordt het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard.
3. De Raad vernietigt de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij waarbij het beroep van de verzoekende partij, ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 9 november 2009 houdende verlening aan de tussenkomende partij van een verkavelingsvergunning voor het perceel gelegen [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED] geacht wordt afgewezen te zijn bij gebrek aan een uitdrukkelijke beslissing binnen de decretaal voorgeschreven termijn.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER