

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 juni 2018 met nummer RvVb/A/ 1718/1049
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0149/A

Verzoekende partij	de bvba IMMO STRIHOUX vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de bvba FOQUE JAN LANDMETERS EN SCHATTINGSBUREEL vertegenwoordigd door advocaat Geert DAEM, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1750 Lennik, Karel Keymolenstraat 22

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 september 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat van 28 april 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van grond op een perceel gelegen te 1740 Ternat, Hopstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, perceelnummer 83c3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De hoofdgriffier vraagt de verzoekende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en de woonplaatskeuze mee te delen.

De verzoekende partij dient een geregulariseerd verzoekschrift met woonplaatskeuze in op 9 december 2016.

2.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 31 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter vraagt de tussenkomenende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en een inventaris van de overtuigingsstukken en een nummering van de overtuigingsstukken bij te voegen. De tussenkomenende partij doet het nodige.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Philippe DE COCK, *loco* advocaat Geert DAEM, voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk. De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. De verzoekende partij meldt na de zitting dat zij schriftelijk wenst te verschijnen.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 3 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "het verkavelen van grond" op een perceel gelegen te 1740 Ternat, Hopstraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 december 2015 tot en met 15 januari 2016, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Infrabel adviseert op 6 januari 2016 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een voor de Raad onbekende datum voorwaardelijk gunstig :

"...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag beoogt het bouwrijp maken van een perceel door het verdelen in 2 percelen voor open bebouwing. Lot 1 is 9a43 en lot 2 is 10a11. Het achterliggend lot wordt uitgesloten uit de verkaveling en kan bijgevoegd worden bij een van de loten. De eengezinswoningen worden ingeplant op 8.00m van de rooilijn en op 3.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdiepte is 15.00m. Er is een complementaire functie toegelaten van max 40% van het totale vloeroppervlakte. De kroonlijsthoogte is tussen 5.50m en 6.50m en de dakhelling is tussen 0° en 55°. Er wordt gekozen voor een gevelsteen of bepleistering in ev. combinatie met hout, natuursteen of metaal. Er wordt een tuinberging voorzien van 40m² op 1.00m van de perceelsgrens

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke, draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art 4.3.1 van de VCRO :

- functionele inpasbaarheid : de aanvraag is in functie van wonen en hierdoor verenigbaar met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden (artikel 5 en 6 van de planologische voorschriften).
- mobiliteitsimpact: er wordt een autostandplaats voorzien op eigen terrein
- schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid: het ontwerp sluit qua inplanting en afmetingen voldoende aan in de omgeving mits de kroonlijsthoogte aan te passen tot 4.50m of met een plat dak tot een hoogte van max. 6.50m gelet op de woningen in de onmiddellijke omgeving. De aanpalende eigenaar links heeft te kennen gegeven voorlopig geen belangstelling te hebben voor een eventuele aankoop of ruiling van delen van de percelen.
- visueel-vormelijke elementen: ///
- cultuurhistorische aspecten: ///
- het bodemreliëf: er zijn geen ingrijpende wijzigingen die de waterhuishouding in het gedrang brengen toelaten.
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: ///

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 plaatselijke ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

Naleving van de voorgelegde voorschriften mits volgende aanpassingen

- de kroonlijsthoogte is max.4.50m met een hellend dak of met een plat dak is de hoogte max. 6.50m**
- de achterliggende kavel 3 moet bij een van de loten gevoegd worden**
- in de tuinzone, op min. 5.00m van de achtergevel kan een carport of tuinberging van 40m², met een totale hoogte van 3.50m en op 1.00m van de perceelsgrens of mits akkoord van de aanpalende eigenaar op de perceelsgrens**
- de bouwdiepte op de verdieping is max. 12.00m of de bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping is 13.00m**
- de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten moeten worden nageleefd.**
- Naleving van het advies van Infrabel**
- Er zijn geen ingrijpende wijzigingen die de waterhuishouding in het gedrang brengen toegelaten**
- Een mogelijkheid van ruiling/aankoop van grond voorzien bij kavel 1 (zie plan) zodat het aanpalend perceel links na ev. afbraak bebouwbaar blijft**
- Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.**
- Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.**
- Het privé rioolstelsel dient als dusdanig te worden ontworpen zodat een gescheiden aankoppeling van oppervlaktewater en huishoudelijk afvalwater op de verbindingskamer, uit te voeren door de watermaatschappij, mogelijk is.**
- Voorafgaandelijk overleg met de watermaatschappij is noodzakelijk.**

Naleving van de gemeentelijke verordening plaatsen septische putten GR 15 mei 2009 – Conform art. 6.2.2.3.1. van Vlarem II

Alle nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar.

De authentieke afstandsakte zal door en op kosten van de verkavelaar samen met een metingsplan opgesteld worden. De grondafstand zal bij goedkeuring van de verkavelaar en gemeenteraad opgenomen worden in de verkavelingsakte. De instrumenterende notaris zal een afschrift van de geregistreerde verkavelingsakte ondertekend door de voorzitter van de gemeenteraad en secretaris (met aangehecht metingsplan) aan de gemeente overmaken binnen de maand na het verlijden ervan.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 april 2016 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij de conclusies van het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Naleving van de voorgelegde voorschriften mits volgende aanpassingen

-de kroonlijsthoogte is max.4.50m met een hellend dak of met een plat dak is de hoogte max. 6.50m

-de achterliggende kavel 3 moet bij een van de loten gevoegd worden

-in de tuinzone, op min. 5.00m van de achtergevel kan een carport of tuinberging van 40m², met een totale hoogte van 3.50m en op 1.00m van de perceelsgrens of mits akkoord van de aanpalende eigenaar op de perceelsgrens

-de bouwdiepte op de verdieping is max. 12.00m of de bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping is 13.00m

-de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten moeten worden nageleefd.

-Naleving van het advies van Infrabel

-Er zijn geen ingrijpende wijzigingen die de waterhuishouding in het gedrang brengen toegelaten

- Een mogelijkheid van ruiling/aankoop van grond voorzien bij kavel 1 (zie plan) zodat het aanpalend perceel links na ev. afbraak bebouwbaar blijft

Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Het privé rioolstelsel dient als dusdanig te worden ontworpen zodat een gescheiden aankoppeling van oppervlaktewater en huishoudelijk afvalwater op de verbindingskamer, uit te voeren door de watermaatschappij, mogelijk is. Voorafgaandelijk overleg met de watermaatschappij is noodzakelijk.

Naleving van de gemeentelijke verordening plaatsen septische putten GR 15 mei 2009 – Conform art. 6.2.2.3.1. van Vlarem II

Alle nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar.

De authentieke afstandsakte zal door en op kosten van de verkavelaar samen met een metingsplan opgesteld worden. De grondafstand zal bij goedkeuring van de verkavelaar en gemeenteraad opgenomen worden in de verkavelingsakte. De instrumenterende notaris zal een afschrift van de geregistreeerde verkavelingsakte ondertekend door de voorzitter van de gemeenteraad en secretaris (met aangehecht metingsplan) aan de gemeente overmaken binnen de maand na het verlijden ervan.
...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 augustus 2016 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 september 2016 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) *Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende verkavelingsaanvraag voor het verdelen van een perceel in 2 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.*

b) *Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.*

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) *In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III*

bij het project-m.e.r.-besluit). In de project-m.e.r.-screeningsnota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu en dat de impact van de verkaveling voor 2 vrijstaande eengezinswoningen eerder beperkt te noemen is.

d) De beoogde verkaveling is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats mits enkele beperkte aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften zoals eveneens voorzien in het besluit van het college van burgemeester en schepenen. De 2 nieuwe bouwkavels bieden volwaardige bebouwingsmogelijkheden en passen zich voldoende in binnen de directe omgeving zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overschrijden. De woningdichtheid die wordt gerealiseerd sluit aan bij de dichtheid in de directe omgeving.

Er worden 2 kavels in open bebouwing voorzien wat aansluit bij de bebouwingstypologie van de andere woningen in de straat. De bouwzone wordt voorzien op 8.00m van de rooilijn die op 4.50m uit de as van de weg valt en de voorgevelbouwlijn ligt evenwijdig aan de straat. De voorgestelde bouwlijn zorgt voor een goede overgang tussen de woning rechts die nog iets dieper gelegen is en de woning links die tot nagenoeg op de rooilijn staat. Tevens biedt een achteruitbouwstrook van 8.00m meer dan voldoende ruimte voor het stallen van een wagen op eigen terrein. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimum 3.00m en vergroten tot 5.39m en 7.88m gelet op de schuine ligging van de perceelsgrenzen ten opzichte van de rooilijn. Hierdoor is een goede ingroening en openheid voldoende verzekerd. De resterende tuindiepte die bijna 30.00m bedraagt, is eveneens ruim voldoende. De beschikbare bouwzone is ±10.52m breed en 15.00m diep, wat de invulling van een hedendaagse woning met de nodige comforteisen toelaat.

Het verkavelingsplan werd beperkt aangepast rekening houdend met de opmerking gemaakt tijdens het openbaar onderzoek aangaande de exacte ligging van de rechter perceelsgrens van kavel 2. De perceelsgrens ligt thans naast de bestaande haag en de breedte aan de straat bedraagt 39.90m.

De bouwdiepte wordt in het ontwerp vastgelegd op 15.00m. Dit wordt beter verrijnd tot een maximale bouwdiepte van 15.00m op de gelijkvloerse verdieping en maximaal 12.00m op de bovenliggende verdieping of anders een maximale bouwdiepte van 13.00m voor beide verdiepingen samen. Wat betreft de kroonlijsthoogte dient deze beperkt te worden tot maximaal 4.50m bij het gebruik van een hellend dak. Bij afwerking met een plat dak mag de kroonlijst maximaal 6.50m hoogte bedragen. Met deze beperking in bouwhoogte zullen de woningen beter aansluiten bij de bestaande woningen in de straat.

Per kavel is er maximaal 1 bijgebouw toegelaten dat zich op minimum 5.00m achter de achtergevel van de woning bevindt en op minimaal 1.00m van de perceelsgrenzen of mits akkoord van de aanpalende eigenaars tot op de perceelsgrens. De oppervlakte blijft zoals voorzien maximaal 40m². Het gedeelte in de stedenbouwkundige voorschriften waarin bijkomend nog een carport wordt toegelaten wordt geschrapt.

De oorspronkelijk ingediende stedenbouwkundige voorschriften worden in die zin aangepast.

e) Het beroep werd ingediend omdat de voorliggende verkaveling de ontsluiting van de achtergelegen percelen en de ontwikkeling van dit binnengebied in het gedrang zou brengen. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Het achtergelegen gebied, meer bepaald het

driehoekvormig gedeelte van het landelijk woongebied achter de woningen van de Hopstraat (nrs. 54 tot 62) begrensd door de bebouwde percelen langs de Rozenstraat (nrs. 68-78) en door de spoorlijn, is nog ontsluitbaar langs een zijtak van de Rozenstraat. De Rozenstraat kent een aftakking ter hoogte van de woning nr. 70. De weg is hier doorgetrokken en geeft toegang tot de woning nr. 68. Het is duidelijk dat de weg hier beëindigd is met de mogelijkheid om deze later eventueel nog te kunnen verlengen. De aftakking is een doodlopend stuk straat waarbij duidelijk is dat, indien dit achtergelegen gebied nog ontwikkeld zou worden, de ontsluiting ervan kan gebeuren door het doortrekken van dit doodlopend straatje. Het gaat hier bovendien om een woongebied met landelijk karakter, tevens palend aan de spoorlijn waarbij een al te dichte bebouwing niet aangewezen is. Een invulling kan mogelijk nog overwogen worden maar een te grote dichtheid wordt hier niet vooropgesteld waardoor de ontsluiting door het verlengen van de aftakking van de Rozenstraat voldoende is om de mogelijke ontwikkeling te verzekeren. De voorliggende verkavelingsaanvraag langs de Hopstraat brengt een mogelijke invulling van het achtergelegen gebied dus niet in het gedrang.

f) De voorwaarde die door het college van burgemeester en schepenen wordt opgelegd aangaande een mogelijkheid van ruiling/aankoop van grond voorzien bij kavel 1 (zie plan) zodat het aanpalend perceel links na eventuele afbraak bebouwbaar blijft wordt niet overgenomen. De uitvoering van een voorwaarde of stedenbouwkundig voorschrift binnen een verkaveling mag namelijk niet afhankelijk zijn van een eventueel nog te verlenen stedenbouwkundige vergunning. Daarnaast kan een verkaveling ook nooit worden beperkt in oppervlakte maar enkel worden uitgebreid.

Wanneer een herbouw van de linker aanpalende woning wordt beoogd zal op dat moment een ruimtelijke beoordeling moeten gemaakt worden. Indien hiervoor een wijziging van de zijdelingse perceelsgrens wenselijk is, kan altijd geopteerd worden om deze verkaveling uit te breiden met een bijkomende kavel en eventueel een rechte trekking van deze zijdelingse perceelsgrens.

g) In toepassing op art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen zorgen de aangepaste verkavelingsvoorschriften voor een aanvaardbare impact op de directe omgeving bij realisatie van de verkaveling. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid sluiten aan bij deze van de andere woningen langs de Hopstraat. De aanvraag met invulling van 2 eengezinswoningen heeft slechts een beperkte impact op de mobiliteit.

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

- het verkavelen van een stuk grond voor 2 vrijstaande eengezinswoningen is bestaanbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van woongebied met landelijk karakter;*
- de invulling van 2 kavels met vrijstaande woningen is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats, de verkaveling zorgt voor volwaardige bebouwingsmogelijkheden en past zich in binnen de directe omgeving;*

- *de mogelijke invulling van het achtergelegen binnengebied wordt niet gehypothekeerd door de voorliggende verkaveling langs de Hopstraat, de ontsluiting van dit gebied blijft namelijk mogelijk langs het doodlopend gedeelte van de Rozenstraat.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van het beroep

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in het beschikkende gedeelte van haar inleidend verzoekschrift naast de vernietiging tevens de schorsing van de bestreden beslissing vordert. In zoverre het verzoekschrift geen uiteenzetting omtrent de vereiste hoogdringendheid bevat, en de navolgende (proces)stukken, evenals het dossier, geen redenen bevat om anders te oordelen, neemt de Raad aan dat er sprake is van een materiële vergissing. De voorliggende vordering wordt dan ook uitsluitend begrepen als een vordering tot vernietiging.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

In het verzoekschrift zet de verzoekende partij haar belang als volgt uiteen:

“ ...

*5. Verzoekende partij is eigenaar van de achtergelegen ontwikkelbare percelen, gelegen vlak achter de terreinen die betrekking hebben op de verkavelingsaanvraag :
(foto)*

6. Zoals blijkt uit bovenstaande luchtfoto zullen de gronden van Verzoekende partij, tevens gelegen in woongebied zoals blijkt uit het gewestplan, ontoegankelijk worden gemaakt voor verdere potentiële ontwikkeling, waardoor zij in de toekomst niet meer zullen aangesneden worden.

Door de verkavelingsaanvraag wordt de enige ontsluiting die het mogelijk maakt om de achterliggende gebieden naar behoren te ontwikkelen volledig gehypothekeerd. Daar de eigendom van verzoekende partij onmiskenbaar in woongebied is gelegen, zal het insluiten van het perceel door de te realiseren bebouwing ervoor zorgen dat het niet langer bouwrijp kan worden geacht.

Het is dan ook evident dat Verzoekende partij in casu rechtmatig belang heeft daar zij onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder zal ondervinden van de verkavelingsvergunning.
...

2.

De tussenkomende partij werpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst, zoals hernomen in haar schriftelijke uiteenzetting, volgende exceptie op:

“ ...

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel moet de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk dient de verzoekende partij aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Enkel dan zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

In casu blijkt het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij niet.

Vastgesteld moet inderdaad worden dat:

-De verzoekende partij geen gegevens bijbrengt waaruit haar bewering blijkt dat zij eigenaar is van het perceel waarnaar zij verwijst in haar beroepschrift en dat ligt in de nabijheid van het perceel van de aanvrager waarvoor de vergunning afgeleverd werd. Het rechtens vereiste belang om in de procedure tussen te komen vereist toch minstens dat de verzoekende partij aantoont dat zij bepaalde rechten heeft op het achterliggende perceel, quod non.

-De verzoekende partij in het beroepschrift de vrees uiteenzet dat door de bestreden vergunning haar perceel(in de veronderstelling dat dit haar eigendom is) "ontoegankelijk" wordt gemaakt en "ingesloten" zodat het niet langer "bouwrijp" kan worden geacht voor "verdere potentiële ontwikkeling". Ongeacht of die vrees al of niet terecht is, vereist het rechtens vereiste belang om in de procedure tussen te komen dat de verzoekende partij minstens aantoont dat het achterliggende perceel inderdaad "bouwrijp" is voor "verdere ontwikkeling." en in welke mate, quod non. Het perceel waarnaar verwezen wordt ligt momenteel braak en dit is het enige bekende gegeven. Een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die de verzoekende partij ondervindt of zou ondervinden kan maar mogelijks bestaan wanneer het perceel inderdaad bouwrijp is, dit wil zeggen voor verkaveling in aanmerking komt, en dan nog in welke mate. Het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en alsnog onbebouwde percelen, kan op zich niet zonder meer volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. (Raad voor Vergunningsbetwistingen arrest nr. S/2011/0079 van 19 juli 2011)

-De verzoekende partij in haar beroepschrift uiteenzet - in rudimentaire bewoordingen en enkel verwijzend naar een luchtfoto -dat door de verkavelingsaanvraag de "enige ontsluiting" van haar achterliggende perceel onmogelijk wordt gemaakt of gehypothekeerd wordt, terwijl deze beweerdte hinder of nadelen op geen enkele manier waarschijnlijk gemaakt wordt. Zulks kan niet afgeleid worden uit een in het beroepschrift opgenomen luchtfoto.

De verzoekende partij toont derhalve het rechtens vereiste belang niet aan. Zij maakt niet waarschijnlijk welk persoonlijk nadeel of welke persoonlijke hinder zij zou kunnen ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing.

Bij gebrek aan een voldoende geïndividualiseerd persoonlijk belang en een voldoende concreet omschreven persoonlijk nadeel kan het belang van de verzoekende partij en het al dan niet geoorloofd en wettig karakter van het beroep niet onderzocht worden zodat noodzakelijk de onontvankelijkheid van het beroep door de Raad dient vastgesteld te worden.

...

3.

De verzoekende partij antwoordt als volgt :

" ...

16. De exceptie inzake het belang van verzoekende partij in de nota van tussenkomende partij, omwille van de ontstentenis van bewijs van eigendom, is niet ernstig. Verzoekende partij toont in haar verzoekschrift wel degelijk zeer concreet aan welk perceel tot haar eigendom behoort en waar dit perceel gelegen is ten opzichte van het perceel van de betrokken goedgekeurde verkavelingsvergunning. Bovendien stelt het bestreden besluit expliciet dat het administratief beroep werd aangetekend door "de eigenaar van een achtergelegen terrein ten noorden" van het betrokken perceel dat ter gunning voorlag. Er is dan ook nooit discussie geweest over de eigendomstitel van Verzoekende partij, noch werd dit in twijfel getrokken door Tussenkomende partij in de procedure van het administratief beroep. Het is dan ook verbazingwekkend dat Tussenkomende partij nu plots stelt dat Verzoekende partij geen rechten aantoont op het achterliggend perceel.

Verzoekende partij beschikt wel degelijk over een eigendomstitel met betrekking tot het achterliggend perceel, kadastraal gekend sectie A, nummers 83/C/4 en 83/D/4, zoals aangeduid in haar Verzoekschrift (Stuk 12):

(figuur)

17. In de mate dat Tussenkomende partij stelt dat Verzoekende partij daarnaast haar hinder niet aantoont, omdat zij niet zou aantonen dat het betrokken perceel voor een verkavelingsvergunning in aanmerking komt, is haar verweer evenmin ernstig. Artikel 4.8.16, §1 eerste lid, 3° VCRO stelt dat het mogelijk bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk dient te worden gemaakt, zonder dat het vereist dat deze hinder en nadelen absoluut zeker zijn. Verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift reeds uiteengezet dat het achterliggende gebied, waaronder het perceel waarvan zij eigenaar is, gelegen is in woongebied met landelijk karakter en de betrokken vergunning de invulling van het binnengebied zal hypothekeken. Een verkavelingsvergunning heeft als doel om een grond te splitsen in meerdere loten om minstens één van die loten te verkopen als bouwgrond. Uit het feit dat het perceel van Verzoekende partij gelegen is in woongebied

en bovendien braakliggend is zoals door Tussenkomen de partij wordt beaamd, vloeit natuurlijk rechtstreeks voort dat de betrokken terreinen in aanmerking komen voor het verlenen van een verkavelingsvergunning. Bovendien werd al samengezeten met de eigenaars van de naastliggende percelen hoe het binnengebied ontwikkeld kan worden en werden reeds verkavelingsontwerpen opgesteld, waarvan Tussenkomen de partij reeds op de hoogte was en welke werd opgeworpen in het administratief beroepsschrift van Verzoekende partij (Stuk 2). Aldus toont verzoekende partij weldegelijk op voldoende wijze aan dat het betrokken binnengebied voor verkaveling vatbaar is.

18. Daar waar de Tussenkomen de partij ten slotte stelt dat niet wordt aangetoond dat door de betrokken verkavelingsaanvraag de enige ontsluiting van het achterliggend perceel onmogelijk wordt gemaakt, wenst Verzoekende partij te verwijzen naar het fotomateriaal dat in het verzoekschrift werd verwerkt. In tegenstelling tot het verweer van Tussenkomen de partij, kan wel degelijk uit het fotomateriaal op pagina 3 en 5 van het verzoekschrift afgeleid worden dat het perceel van de vergunningsaanvraag in casu nog het enige braakliggend perceel is langs waar ontsluiting van de Hopstraat naar het binnengebied mogelijk is. Ook de Rozenstraat is langs de zijde van het binnengebied volledig bebouwd én loopt bovendien fel op (zoals afgeleid kan worden van de bijgevoegde topografische kaart, Stuk 5). Dit heeft tot gevolg de ontsluiting niet kan gerealiseerd worden langs de aftakking van de Rozenstraat, die enerzijds te smal is om een degelijke ontsluiting naar het binnengebied te vormen, en anderzijds door de onmogelijkheid van een consequente waterhuishouding te voeren wegens het hoogteverschil. Ook dit werd door Verzoekende partij uitgebreid besproken in haar verzoekschrift. Uw Raad dient bij het onderzoek van het belang rekening te houden met de argumenten van het gehele verzoekschrift, en zich niet louter te baseren op de argumenten die in de rubriek van het belang worden besproken. Thans blijkt uit het verzoekschrift zeer duidelijk dat het betrokken perceel van de bestreden beslissing in casu de enige ontsluiting naar de achterliggende percelen vormt.

Verzoekende partij heeft bijgevolg haar belang duidelijk en in voldoende mate uiteengezet in haar verzoekschrift.

...

4.

De tussenkomende partij voegt nog het volgende toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De verzoekende partij zette in het beroepsschrift de vrees uiteen dat door de bestreden vergunning haar perceel “ontoegankelijk” wordt gemaakt en “ingesloten” zodat het niet langer “bouwrijp” kan worden geacht voor “verdere potentiële ontwikkeling”.

Zij stelt in haar wederantwoordnota dat uit het feit dat haar perceel gelegen is in woongebied en bovendien braakliggend is, evident voortvloeit dat het betrokken perceel in aanmerking komt voor het verlenen van een verkavelingsvergunning. Bovendien werd er volgens de verzoekende partij reeds samengezeten met de eigenaars van de naastliggende percelen en werden reeds verkavelingsontwerpen voorgesteld.

Het is een gegeven dat niet alle aanpalende eigenaars akkoord zijn met een verkaveling/ontwikkeling van het achterliggend gebied, akkoord dat nochtans vereist is

De verzoekende partij tont niet aan dat het achterliggend perceel inderdaad “bouwrijp” is voor “verdere ontwikkeling.” en in welke mate, minstens blijkt niet dat binnen een redelijke

termijn een verkaveling zou worden bekomen. Het rechtens vereiste belang bij het voorliggend beroep wordt niet geleverd.”

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dient een verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, aannemelijk te maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet onomstotelijk vast te staan.

Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks, dan wel onrechtstreeks, causaal verband kan bestaan tussen die hinder of nadelen en de realisatie van de bestreden beslissing. Het vereiste belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

Anders dan de tussenkomende partij suggereert, wordt van een verzoekende partij niet verwacht dat ze per definitie een eigendomsakte dient voor te leggen om haar belang op een ontvankelijke wijze te kunnen ontwikkelen. In antwoord op de opgeworpen exceptie voegt de verzoekende partij bij haar wederantwoordnota overigens haar eigendomsakte zodat, minstens op dit punt, de exceptie van de tussenkomende partij moet worden verworpen.

2.

De tussenkomende partij steunt haar belang in essentie op het gegeven dat ingevolge de bestreden beslissing haar eigen perceel niet langer ontsloten kan worden en op die wijze niet langer bouwrijp geacht kan worden. De tussenkomende partij is eigenaar van een perceel gelegen in het achterliggende gebied, gelegen onder meer achter het perceel dat in de bestreden beslissing verkaveld wordt.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen. De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een perceel, gelegen naast of in de directe nabijheid van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, kan aan de verzoekende partij niet het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure verschaffen. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om ambtshalve enige hinder of nadelen, en dus enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij als eigenaar van het naastliggende perceel rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen, met name een mogelijke beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van haar eigendom, kan ondervinden. De aard en de omvang van deze hinder en nadelen worden voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. De verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De vraag of ontsluiting van het perceel van de verzoekende partij ingevolge de bestreden beslissing al dan niet onmogelijk gemaakt wordt, behoort tot de grond van de zaak.

3.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de artikelen 2 en 2 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de zorgvuldigheidsplicht en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij zet als volgt uiteen:

“ ...

9. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, hiermee rekening houdend met de hinderaspecten die de vergunning waarop de aanvraag betrekking heeft zal veroorzaken.

Verzoekende partij is eigenaar van de achterliggende terreinen, die definitief worden afgesloten van de Hopstraat door de verkaveling in kwestie. De meest met een goede ruimtelijke ordening verenigbare wijze van ontwikkeling is dat deze percelen worden ontsloten langs de Hopstraat wat niet meer mogelijk zal zijn.

Er is derhalve door de verkaveling een insluiting op heden, met slechts een zeer voorwaardelijke en louter hypothetische toekomstige ontsluiting als "garantie" voor dit ingekapseld woongebied, langs de aftakking van de Rozenstraat. Het perceel kan aldus niet afgescheiden worden zonder dat er wordt geraakt aan het binnengebied en zonder dat de toekomstige ontwikkeling van dit binnengebied in het gedrang wordt gebracht.

De Deputatie schendt bij haar beslissing de materiële motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht wanneer gesteld wordt dat een potentiële ontsluiting nog kan plaatsvinden via een aftakking langsheen de Rozenstraat.

Thans dient allereerst gesteld te worden dat dergelijke ontsluiting onmogelijk zal zijn indien men rekening houdt met de breedte van de desbetreffende aftakking waarop de Deputatie zich baseert om een eventuele toekomstige ontsluiting voor het achterliggende gebied mogelijk te maken. Uit de voorbereidende werken van verzoekende partij met betrekking tot een globale aanvraag van het binnengebied — samen met de eigenaars van de achterliggende tuinen en de achterliggende eigenaar — blijkt dat een verkaveling kan worden ingediend met 13 kavels en 17 kavels met medewerking van tussenkomende partij:

(figuur)

De bestreden verkaveling zal er voor zorgen dat het binnengebied enkel nog bereikbaar is via de bewuste aftakking van de Rozenstraat. Het is manifest onjuist wanneer door Verwerende partij wordt gesteld dat de bewuste aftakking werd voorzien voor de ontsluiting van dit achtergelegen gebied door het doortrekken van de doodlopende straat indien het gebied ontwikkeld zou worden. Uit de Atlas van Buurwegen kan immers afgeleid worden dat de bewuste aftakking een buurtweg betreft met een breedte van 3,4 meter die deels verhard werd om de toegang naar de woning met nummer 68 mogelijk te maken (Stuk 10):

(figuur)

Bovendien dient te worden opgemerkt dat door de bebouwing rondom de betrokken buurtweg, in de toekomst een eventuele verbreding :

(foto)

Uit bovenstaande kan duidelijk afgeleid worden dat de betrokken aftakking absoluut niet werd gecreëerd om een toekomstige ontsluiting naar het binnengebied mogelijk te maken. De desbetreffende zeer smalle straat die duidelijk werd opgetrokken voor een enkele kavel en die geen mogelijkheden naar verbreding toe biedt kan onmogelijk dienen als de enige ontsluiting van het hele binnengebied in kwestie, rekening houdende met de huidige veiligheidsnormen en mobiliteitsnormen. Zo voldoet de aftakking in casu bijvoorbeeld niet aan de minimum basisnorm inzake breedte waaraan een toegangsweg dient te voldoen ten einde voertuigen van de brandweer de vereiste toegangsmogelijkheden te bieden.

10. *Dat de bewuste aftakking een louter theoretische ontsluiting mogelijk maakt die in de werkelijkheid niet kan gerealiseerd worden blijkt bovendien ook uit het hoogteverschil tussen de doodlopende straat enerzijds en het binnengebied anderzijds.*

Uit de topografische kaart van het Nationaal Geografisch Instituut blijkt dat de Rozenstraat zich bevindt op een hoogte van 21,50 meter boven de zeespiegel en de Hopstraat op 13,50 meter boven de zeespiegel (Stuk 5). Een hoogteverschil van ca. 8 meter tussen het binnengebied en de Rozenstraat maakt het in casu praktisch onmogelijk een ontsluiting langs de Rozenstraat mogelijk te maken, daar dit verregaande consequenties heeft voor de waterhuishouding. Bovendien heeft de gemeente Ternat reeds laten weten dat de afwatering langs de Rozenstraat niet goedgekeurd zal worden wegens het te grote reliëfverschil (Stuk 6).

Bovendien is het ook niet mogelijk om het binnengebied te ontsluiten naar het noorden wegens de aanwezigheid van een spoorlijn, waarbij men ook niet toelaat dat de bewuste afwatering gebeurt via het terrein van Infrabel (Stuk 7).

11. *Het is dan ook evident dat Verzoekende partij onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder/nadelen zal ondervinden van de aanvraag daar zijn perceel woongebied, samen met de rest van het binnengebied, in de toekomst niet meer zal kunnen ontwikkeld worden.*

De verkaveling in casu is diengevolge ook manifest in strijd met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Ternat dat duidelijk gericht is op een "rationeel ruimtegebruik" en verdichting zoals werd neergeschreven in het richtinggevend gedeelte (Stuk 8):
(...)

12. *De motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitevinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in*

rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

In casu werd totaal geen rekening gehouden met de elementen die voorlagen in de procedure en welke de aansnijding van het binnengebied onmogelijk maken. Bovendien wordt door de Deputatie niet geantwoord op de bezwaren van Verzoekende partij omtrent de onmogelijkheid van ontsluiting langs de Rozenstraat, daar zij louter vaststelt dat het "landelijk woongebied achter de woningen van de Hopstraat nog ontsluitbaar is langs een zijtak van de Rozenstraat" zonder na te gaan of deze ontsluiting haalbaar is. De Deputatie is bijzonder onzorgvuldig te werk gegaan bij het toekennen van de vergunning en kon in alle redelijkheid niet beslissen dat het aangevraagde voor vergunning vatbaar is.

*Alleszins getuigt het allerminst van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en rationeel ruimtegebruik om degelijke potentiële bouwgronden te 'verspillen' met een verkavelingsaanvraag voor 2 loten die vervolgens de volledige ontwikkeling van het binnengebied volledig hypothekeren. Met de bestreden beslissing wordt de goede ruimtelijke ordening, kennelijk in het gedrang gebracht en wordt geen rekening gehouden met de doelstellingen van de ruimtelijke ordening, zoals verwoord in artikel 1.1.4 VCRO.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop :

"...

Dit standpunt kan echter geenszins worden bijgetreden.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing terecht vastgesteld dat het achtergelegen binnengebied nog perfect ontsloten kan worden door de reeds gedeeltelijk aangelegde, doodlopende aftakking van de Rozenstraat. Deze aftakking, ter hoogte van de woning nr. 70 in de Rozenstraat, werd niet alleen aangelegd om toegang te geven tot de achterliggende woning nr. 68, maar werd dusdanig geconcipieerd dat dit doodlopende straatje ook zou kunnen worden doorgetrokken ter ontsluiting van het eventueel nog te ontwikkelen achtergelegen binnengebied.

Bovendien heeft verwerende partij vastgesteld dat de onmiddellijke (en ruimere) omgeving slechts een geringe woningdichtheid kent (woongebied met landelijk karakter), zodat een eventuele toekomstige invulling van het achtergelegen binnengebied met een grotere woningdichtheid niet wenselijk is. Om die reden heeft verwerende partij dan ook terecht geoordeeld dat een ontsluiting door het verlengen van de aftakking van de Rozenstraat voldoende is om de mogelijke ontwikkeling te verzekeren. Verwerende partij heeft dan ook wel degelijk afdoende rekening gehouden met de staat en hoedanigheid van de doodlopende straat enerzijds en het beoogde doel anderzijds (mogelijke ontsluiting van een achtergelegen binnengebied waar geen al te grote woningdichtheid zal worden gerealiseerd, zodat het doortrekken van het doodlopende straatje zal volstaan ter ontsluiting).

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht het volgende geoordeeld:

(...)

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de voorliggende verkavelingsvergunning langs de Hopstraat geenszins de eventuele toekomstige ontwikkeling van het achtergelegen binnengebied hypothekeert, vermits de

ontsluiting van dit gebied perfect mogelijk blijft langs het doodlopend gedeelte van de Rozenstraat.

Van enige schending van art 1.1.4 VCRO en/of van art 4.3.1, §2 VCRO kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en / of materiële motiveringsplicht (artt. 2 en 3 formele motiveringswet) De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Overigens, in dit kader wenst verwerende partij nog op te werpen dat verzoekende partij er verkeerdelijk schijnt vanuit te gaan dat de motiveringsplicht van verwerende partij dezelfde zou zijn als de motiveringsplicht die geldt voor jurisdictionele beslissingen. Voor administratieve rechtshandelingen geldt echter geenszins dat alle opgeworpen argumenten moeten worden behandeld, evenmin moet uit de redengeving van de beslissing blijken dat de argumenten van partijen zijn onderzocht Het bestuur is niet verplicht om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering draagkrachtig is, hetgeen in casu het geval is. Aan de formele en materiele motiveringsplicht is m.a.w. voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2002). Door niet alle argumenten van verzoekende partij te weerleggen (o.a. argumentatie m.b.t. de beweerdte beperkte breedte van de doodlopende aftakking van de Rozenstraat), maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins het motiveringsbeginsel geschonden.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk het administratief beroepschrift, de aanvraag en de onmiddellijke omgeving afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht, dat zij op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht heeft kunnen krijgen op de aanvraag en bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing heeft kunnen nemen.

De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...

3.

De tussenkomende partij antwoordt in haar verzoekschrift tot tussenkomst, een betoog dat ze herhaalt in haar schriftelijke uiteenzetting, als volgt:

“ ...

De argumentatie van de verzoekende partij kan echter niet worden bijgetreden.

Wanneer het perceel van de aanvraag niet gelegen is in een gebied waarvoor geen bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, dient de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Deze overeenstemming wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO.

Het behoort dus tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij, als vergunningverlenende overheid, om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, 1° en 2° VCRO op correcte wijze te onderzoeken, met in achtneming van de ingediende bezwaren en adviezen, of een aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan en aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij niet enkel de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken, maar tevens dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening kan brengen.

Op basis van alle elementen van het dossier(het gemeentelijk dossier, de bestreden vergunningsbeslissing, de plannen van de aanvrager, de adviezen en de bezwaren) en de stedenbouwkundige voorschriften dient de verwerende partij een uiteindelijke afweging te maken tussen de persoonlijke belangen van de verzoekende partij en deze van de aanvrager-tussenkommende partij en een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening echter niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad vermag enkel te beoordelen of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgevoerd, namelijk of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar — bestreden-beslissing is gekomen. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven. De beslissing is slechts onredelijk wanneer de Raad kan vaststellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten patroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De beoordeling omtrent de 'in de omgeving bestaande toestand', waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt dient genomen te worden, dient in concreto te gebeuren. Vage plannen van houders van zakelijke of persoonlijke rechten op percelen in de buurt behoren niet tot de in concreto bestaande toestand in de omgeving.

In casu heeft de verwerende partij bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, rekening gehouden met de mogelijke bestemming van het (beweerde) perceel van de verzoekende partij en het perceel van de aanvrager en met de in de omgeving bestaande toestand uitgaande van juiste feitelijke en actuele gegevens. Zij heeft ook rekening gehouden met de mogelijke(hypothetische)belangen en bezwaren van de verzoekende partij en hierop geantwoord.

Inzonderheid wat betreft de belangen/bezwaren van de verzoekende partij heeft de verwerende partij haar beslissing als volgt gemotiveerd:

(...)

Ten onrechte beweert de verzoekende partij dus dat de verwerende partij "louter vaststelt" dat "het landelijk woongebied achter de woningen van de Hopstraat nog ontsluitbaar is langs een zijtak van de Rozenstraat" zonder na te gaan of deze ontsluiting werkelijk haalbaar is en zodoende niet geantwoord heeft op de bezwaren omtrent de mogelijkheid van ontsluiting langs de Rozenstraat.

De verwerende partij heeft de feitenvinding zorgvuldig gedaan. Zij heeft niet louter vastgesteld dat" het landelijk woongebied achter de woningen van de Hopstraat nog ontsluitbaar is langs een zijtak van de Rozenstraat. " Zij heeft deze beoordeling ook feitelijk gemotiveerd, namelijk als volgt:

"De Rozenstraat kent een aftakking ter hoogte van de woning nr. 70 De weg is hier doorgetrokken en geeft toegang tot de woning nr. 68 Het is duidelijk dat de weg hier beëindigd is met de mogelijkheid om deze later eventueel nog te kunnen verlengen. De aftakking is een doodlopend stuk straat waarbij duidelijk is dat, indien dit achtergelegen, gebied nog ontwikkeld zou worden, de ontsluiting ervan kan gebeuren door het doortrekken van dit doodlopende straatje Het gaat hier bovendien om een woongebied met landelijk karakter, tevens palend aan de spoorlijn waarbij een al te dichte bebouwing niet aangewezen is Een invulling kan mogelijk nog overwogen worden maar een te grote dichtheid wordt hier niet vooropgesteld waardoor de ontsluiting door het verlengen van de aftakking van de Rozenstraat voldoende is om de mogelijke ontwikkeling te verzekeren.

Deze overweging is een afdoende materiële motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in functie van de mogelijke belangen en de bezwaren van de verzoekende partij. De verzoekende partij stelt aldus onterecht dat de verwerende partij bij haar beslissing de materiële motiveringsplicht heeft geschonden wanneer gesteld wordt dat een potentiële ontsluiting nog kan plaatsvinden via een aftakking langsheen de Rozenstraat.

De verwerende partij is uitgegaan van juiste feitelijke gegevens en de verzoekende partij weerlegt dit niet. Inzonderheid bewijst zij niet aan de hand van stukken dat een ontwikkeling van het achterliggende perceel niet mogelijk is via een verlenging van de aftakking van de Rozenstraat en enkel mogelijk is via de Hopstraat.

Dat het achterliggende perceel niet kan ontwikkeld worden via de Rozenstraat omdat deze straat "onmogelijk" kan worden verlengd ten behoeve van het achterliggend gebied vermits de aftakking niet aan de "minimumbasisnorm inzake breedte" zou kunnen voldoen, omdat het hoogteverschil tussen de Rozenstraat en het binnengebied te hoog zou zijn, of nog omdat de afwatering niet zou kunnen gebeuren, wordt concreet niet aangetoond of aannemelijk gemaakt.

Ten onrechte ook beweert de verzoekende partij dat de verkavelingsaanvraag in strijd is met het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Ternat. Het sluit er integendeel bij aan.

Aan alle beoordelingsgronden van art. 4.3.1 §2 VCRO is voldaan, met inbegrip van de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebrek en de bouwdichtheid, de mobiliteitsimpact en de hinderaspecten. Ook aan de afwegingen voorzien in artikel 1.1.4 VCRO is voldaan.

De in de bestreden beslissing opgenomen motieven inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening zijn kennelijk redelijk en afdoende onderbouwd binnen de grenzen van de aan de verwerende partij toekomende discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Van enige schending van de artikels 1.1.4 en 4.3.1 §2 VCRO kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing geenszins de motiveringsplicht.

De bestreden beslissing werd uitdrukkelijk, afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet en precies gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het éénsluitend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen. Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Conform art. 4.7.23, §1 VCRO dient verwerende partij haar beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Verwerende partij heeft dit verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar bijtreden en het tot de hare gemaakt.

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins de aangevoerde bepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...

4.

De verzoekende partij antwoordt als volgt :

“ ...

22. Verwerende partij stelt enerzijds dat uit de bestreden beslissing ontegensprekelijk blijkt dat zij het administratief beroepschrift van verzoekende partij afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht en op basis hiervan een beslissing heeft genomen, waardoor het zorgvuldigheidsbeginsel in casu onmogelijk kan geschonden zijn. Doch worden de bezwaren van verzoekende partij nergens besproken in de bestreden beslissing. Zij stelt dat Verzoekende partij genoeg dient te nemen met de "ontsluiting" die werd gecreëerd langs de Rozenstraat, en die volgens Verwerende partij voldoende dient te zijn om over te gaan tot ontsluiting van het binnengebied.

Zoals gesteld in het Verzoekschrift is de betrokken ontsluiting voor het binnengebied, zoals die door Verwerende partij wordt gemotiveerd, in casu manifest onvoldoende. In tegenstelling tot wat Verwerende partij voorhoudt, werd bij de motivering van de bestreden beslissing geen rekening gehouden met de juiste feitelijke en pertinente gegevens die in het dossier voorlagen om tot een tot een correcte beoordeling te komen.

23. De betrokken "ontsluiting" die door Verwerende partij wordt aangehaald, betreft slechts een verharding van een oude buurtweg om toegang te bieden aan de woning met adres Rozenstraat 68, en werd verhard om een goed uitgeruste weg te voorzien naar het

betrokken perceel, een voorwaarde om het perceel te mogen bebouwen zoals omschreven in artikel 4.3.5 VCRO.

24. Tussenkomende partij stelt dat door Verwerende partij weldegelijk werd nagegaan of de betrokken ontsluiting werkelijk haalbaar is, waarbij zij de betrokken motivering van Verwerende partij citeert. Verwerende partij gaat in haar motivering echter niet de haalbaarheid na van de betrokken ontsluiting, maar beperkt zich louter tot de beschrijving ervan en stelt dat een ontsluiting mogelijk zou zijn.

25. In casu is het echter duidelijk dat het doortrekken van deze weg tot ontsluiting van het binnengebied praktisch onmogelijk is, zoals door Verzoekende partij reeds uitgebreid werd uiteengezet in haar verzoekschrift. Thans gaat het om een deels verharde weg met een minimale breedte waarbij nog een draaicirkel in acht moet worden genomen voor voertuigen, daar de bewuste wegenis onmiddellijk na het indraaien afbuigt. Enige verbreding van deze weg is in casu onmogelijk wegens de dichte bebouwing aan weerszijden. Op basis van de huidige veiligheidsnormen waarbij de brandweer bij verkavelingsvergunningen in haar advies een minimum breedte van de wegenis van 4 meter vereist, voldoet huidige wegenis aldus niet voor een ontsluiting van het binnengebied. Bovendien wordt er geen rekening gehouden met het hoogteverschil tussen enerzijds de Rozenstraat, en anderzijds het achterliggend gebied, waardoor een verkaveling onmogelijk wordt daar geen degelijke afwatering kan worden gerealiseerd. Een eventuele verkavelingsaanvraag van de eigenaars in het binnengebied, met als enige ontsluiting de aftakking langs de Rozenstraat, zal in casu aldus niet vergund worden.

Verwerende partij houdt stug vast aan het feit dat het binnengebied in casu een woongebied met landelijk karakter is, en aldus dient vastgesteld te worden dat de betrokken ontsluiting voldoet rekening houdend met de geringe woningdichtheid die dit gebied in de toekomst zou hebben. Hierbij wordt echter geen antwoord gegeven op de verzuchtingen van Verzoekende partij in het kader van het administratief beroep, noch wordt rekening gehouden met de oppervlakte van het binnengebied, waarbij zelfs met de inkleuring van "landelijk woongebied" nog een inplanting van een groot aantal woningen mogelijk is... Het binnengebied biedt plaats voor een grote volwaardige verkaveling waarbij de wegenis dient te voldoen aan de vereiste voorwaarden, die in casu door de betrokken ontsluiting niet kunnen worden geboden.

De feitelijke overweging die door Verwerende partij worden gebruikt ter motivering van het duurzaam ruimtegebruik, namelijk dat het binnengebied nog ontsloten kan worden via de aftakking van de Rozenstraat, is aldus kennelijk verkeerd. Het bestreden besluit getuigt allerminst van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en rationeel ruimtegebruik daar potentiële bouwgronden niet meer kunnen benut worden door de goedkeuring van de bestreden beslissing.

26. In die mate gaat het bestreden besluit ook lijnrecht in tegen het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Ternat dat gericht is op een rationeel ruimtegebruik. Tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing aansluit bij het ruimtelijk structuurplan maar motiveert dit nergens. Uit de bepalingen van het structuurplan die door Verzoekende partij in haar verzoekschrift werden geciteerd, blijkt immers zeer duidelijk dat de gemeente zich volledig dient in te zetten op de invulling van het bestaande woongebied en dit door het prioritair invullen van onmiddellijk beschikbare bouw mogelijkheden. Zoals reeds gesteld heeft de bestreden beslissing tot gevolg dat een groot binnengebied niet ontwikkeld zal kunnen worden.

De bestreden beslissing schendt bijgevolg de goede ruimtelijke ordening door geen rekening te houden met de doelstellingen zoals verwoord in artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 §2 VCRO, alsook de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht als beginselen van algemeen bestuur.

...

5.

De tussenkomen partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog volgende argumenten toe :

“ ...

De verwerende partij heeft aan voldoende feitenvinding gedaan.

Terecht werd vastgesteld in de bestreden beslissing dat het achtergelegen binnengebied nog perfect ontsloten kan worden door de reeds gedeeltelijk aangelegde doodlopende aftakking van de Rozenstraat. Deze aftakking, ter hoogte van woning nr. 70 in de Rozenstraat, werd niet alleen aangelegd om toegang te geven tot de achterliggende woning nr. 68, maar werd als dusdanig geconcipieerd dat de doodlopende straat ook zou kunnen worden doorgetrokken ter ontsluiting van het eventueel nog te ontwikkelen achtergelegen binnengebied.

De Rozenstraat is inderdaad voorzien als ontsluitingsweg. Deze weg is niet te smal en afdraaien niet onmogelijk, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt. De weg is minstens even breed als de Hoopstraat en perfect voor de ontsluiting zoals vastgesteld door de verwerende partij. (zie foto's –stukken dossier tussenkomen partij)

De Hopstraat daarentegen is niet afgestemd voor ontsluiting van het achterliggende gebied daar deze weg doodlopend is voor autovoertuigen(plaatselijk verkeer) en overgaat in fietsroute alleen.

Ten onrechte ook haalt de verzoekende partij het hoogteverschil aan van de Rozenstraat met het achterliggend gebied zodat het onmogelijk zou zijn om een consequente waterhuishouding te voeren aldus een verkavelingsaanvraag niet vergund kan worden. Dit argument wordt ten onrechte aangehaald daar waar er steeds technische oplossingen mogelijk zijn om de afwatering te verzekeren. Bovendien toont de verzoekende partij een hoogteverschil van 8 meter helemaal niet aan.

2.

Volgens de verzoekende partij zou de bestreden beslissing niet getuigen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, noch van rationeel ruimtegebruik.

De verwerende partij heeft vastgesteld dat de onmiddellijke (en ruimere) omgeving slechts een geringe woondichtheid kent (woongebied met landelijk karakter), zodat een eventuele toekomstige invulling van het achtergelegen binnengebied met een grotere woondichtheid niet wenselijk is.

Terecht heeft de verwerende partij dan ook geoordeeld dat een ontsluiting door het verlengen van de aftakking van de Rozenstraat voldoende is om de mogelijke ontwikkeling te verzekeren.

3.

Verwerende partij heeft dan ook wel degelijk afdoende rekening gehouden met de staat en hoedanigheid van de doodlopende straat enerzijds en het beoogde doel anderzijds (mogelijke ontsluiting van een achtergelegen binnengebied waar geen al te grote woningdichtheid zal worden gerealiseerd, zodat het doortrekken van het doodlopende straatje zal volstaan ter ontsluiting).

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

De argumentatie van de verzoekende partij dat verdere ontsluiting van het binnengebied onmogelijk is via de aftakking van de Rozestraat, kan niet gevolgd worden. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing als volgt geoordeeld met betrekking tot de ontsluiting van het binnengebied:

“ ...

Het beroep werd ingediend omdat de voorliggende verkaveling de ontsluiting van de achtergelegen percelen en de ontwikkeling van dit binnengebied in het gedrang zou brengen. Dit standpunt wordt niet bijgetreden. Het achtergelegen gebied, meer bepaald het driehoekvormig gedeelte van het landelijk woongebied achter de woningen van de Hopstraat (nrs. 54 tot 62) begrensd door de bebouwde percelen langs de Rozestraat (nrs. 68-78) en door de spoorlijn, is nog ontsluitbaar langs een zijtak van de Rozestraat. De Rozestraat kent een aftakking ter hoogte van de woning nr. 70. De weg is hier doorgetrokken en geeft toegang tot de woning nr. 68. Het is duidelijk dat de weg hier

beëindigd is met de mogelijkheid om deze later eventueel nog te kunnen verlengen. De aftakking is een doodlopend stuk straat waarbij duidelijk is dat, indien dit achtergelegen gebied nog ontwikkeld zou worden, de ontsluiting ervan kan gebeuren door het doortrekken van dit doodlopend straatje. Het gaat hier bovendien om een woongebied met landelijk karakter, tevens palend aan de spoorlijn waarbij een al te dichte bebouwing niet aangewezen is. Een invulling kan mogelijk nog overwogen worden maar een te grote dichtheid wordt hier niet vooropgesteld waardoor de ontsluiting door het verlengen van de aftakking van de Rozenstraat voldoende is om de mogelijke ontwikkeling te verzekeren. De voorliggende verkavelingsaanvraag langs de Hopstraat brengt een mogelijke invulling van het achtergelegen gebied dus niet in het gedrang.
...”

De Raad stelt vast dat de kritiek die de verzoekende partij uit op de breedte van de weg en de gevolgen hiervan op het vlak van de mobiliteit en veiligheid, in het bijzonder met betrekking tot de brandweer, geen onderscheid maakt tussen de breedte van de weg in de rechte stroken en de bocht. Evenmin maakt de verzoekende partij haar stelling hard dat het onmogelijk is voor brandweerwagens om doorgang te vinden in de aftakking van de Rozestraat.

3.

Daarnaast merkt de Raad op dat het betoog van de verzoekende partij intern tegenstrijdig is wanneer zij wijst op het hoogteverschil tussen de Rozestraat en de Hopstraat terwijl zij stelt aan te tonen dat de ontsluiting van haar perceel via de (aftakking van de) Rozestraat niet mogelijk is. Zij toont niet, minstens onvoldoende om hieruit af te kunnen leiden dat de bestreden beslissing door enige onwettigheid zou zijn aangetast, aan dat er een danig hoogteverschil is tussen haar perceel en de aftakking van de Rozestraat ter hoogte van het huis met nummer 68 dat een verlenging van de weg op dit punt onmogelijk maakt.

Een e-mail tussen haar en haar raadsman vormt evenmin voldoende bewijs dat de gemeente Ternat de waterhuishouding langsheen de toekomstige verlenging van de aftakking niet zal goedkeuren. De verwijzing naar de onmogelijkheid om het binnengebied te ontsluiten langs de noordzijde omwille van de aanwezigheid van een spoorlijn doet niet ter zake, aangezien de bestreden beslissing niet aangeeft dat een ontsluiting langs de noordzijde mogelijk zou zijn.

Wat betreft de verwijzing van de verzoekende partij naar de bepalingen omtrent rationeel ruimtegebruik en verdichting zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, stelt de Raad vast dat artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO voorziet in de mogelijkheid voor de verwerende partij om rekening te houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, zonder dat zij hiertoe verplicht is en moet motiveren waarom zij hiervan geen toepassing maakt.

4.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en op een zorgvuldige manier te werk is gegaan. De verzoekende partij draagt de bewijslast om het tegendeel van deze gegevens aan te tonen. Uit het weergegeven passage blijkt tevens dat de verwerende partij op de ingeroepen bezwaren heeft geantwoord. De verzoekende partij toont niet aan dat de geciteerde weerleggingen van deze bezwaren niet afdoende zouden zijn of kennelijk onjuist.

De verzoekende partij slaagt er met andere woorden niet in om aan te tonen dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend, noch dat de motieven kennelijk onredelijk zijn. Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met de beoordeling van de verwerende partij maakt op zich geen middel uit en is louter opportunistiekritiek. Het behoort

niet tot de taken van de Raad om op vraag van de verzoekende partij te oordelen dat ontsluiting via het perceel dat het voorwerp van de verkavelingsvergunning uitmaakt, mogelijk is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba FOQUE JAN LANDMETERS EN SCHATTINGSBUREEL is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 26 juni 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER