

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 31 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1150
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0241/A

Verzoekende partij	de heer Roger GORIS vertegenwoordigd door advocaat Johan VERSTRAETEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de nv DANNEELS PROJECT vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27 2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 4 augustus 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een vergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een terrein in negen loten voor vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen op de percelen gelegen te 2220 Heist-op-den-Berg, Paanhuisstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 164T, 174K, 174L en 173K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkommende partij met een beschikking van 19 april 2016 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 15 april 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen ieder een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomende partijen dienen ieder een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 juli 2017.

Advocaat Simon CLAES die *loco* advocaat Johan VERSTRAETEN voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Véronique WILDEMEERSCH die *loco* advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST voor de eerste tussenkomende partij verschijnt, en advocaat Jonas DE WIT die *loco* advocaat Cies GYSEN voor de tweede tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

1.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de woning aan de Paanhuisstraat 1 te Heist-op-den-Berg. Haar eigendom maakt als lot 1 deel uit van de verkaveling voor twee loten, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de vroegere gemeente Hallaar van 28 mei 1974.

De Paanhuisstraat is een doodlopende zijstraat van de Hollestraat. Naast de woning van de verzoekende partij is de woning aan de Paanhuisstraat 3, op lot 2 van de verkavelingsvergunning van 28 mei 1974, de enige bebouwing.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 2 april 2015 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag voor een verkavelingsvergunning in.

De aanvraag strekt tot het creëren van negen kavels langs een nieuw aan te leggen wegenis, waarvan vijf loten voor vrijstaande en vier voor halfopen eengezinswoningen bestemd worden. De ontworpen wegenis houdt in dat de Paanhuisstraat verlengd wordt en aldus de Hollestraat met de Broekstraat verbindt. Naast de aanleg van een nieuw weggedeelte, met een rooilijnbreedte van twaalf meter, wordt met de verkavelingsaanvraag de bestaande Paanhuisstraat heraangelegd en tot ongeveer 4,40 meter verbreed, met aan weersijden een strook van 0,51 meter voor nutsvoorzieningen. Na de voltooiing van de werken wordt de nieuw aangelegde weg gratis aan de gemeente afgestaan, met inbegrip van de grond die de tweede tussenkomende partij van de eigenaars van de woning aan de Paanhuisstraat 3 gekocht heeft.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met een koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 9 april 2015 tot en met 8 mei 2015 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in. Als bezwaar doet de verzoekende partij onder meer gelden dat de vooropgestelde verbreding van de Paanhuisstraat op haar private eigendom plaatsvindt. Ook de eigenaars van de woning aan de Hollestraat 15, op de hoek met de Paanhuisstraat, voeren in hun bezwaarschrift aan dat de wegbedding hun eigendom is.

Over de aanvraag worden de nodige adviezen ingewonnen, met name van de brandweerzone Rivierenland, het agentschap voor Natuur en Bos, het agentschap Onroerend Erfgoed, de nv Waterwegen en Zeekanaal, de gemeentelijke dienst Technische Zaken, de gemeentelijke dienst Mobiliteit, Pidpa en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De adviezen zijn, al dan niet voorwaardelijk, gunstig.

De gemeenteraad van de gemeente Heist-op-den-Berg keurt bij besluit van 30 juni 2015 het tracé van de wegenis en de uitrusting goed.

De tweede tussenkomende partij verleent op 4 augustus 2015 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 9 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 29 oktober 2015 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 november 2015 beslist de verwerende partij op 5 november 2015 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

"...

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

De gemeenteraad heeft in zitting van 30 juni 2015 de zaak van de wegenis goedgekeurd.

Een vergunningsbeslissing voor een project dat de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen omvat, kan derhalve niet worden verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent die wegenis.

Het advies van de brandweer dient strikt te worden nageleefd.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag is gelegen op ongeveer 170m van' het centrum van Hallaar, een deelgemeente van Heist-op-den-Berg. De brandweerkazerne van Heist-op-den-Berg is gelegen op een afstand van 400m van de aanvraag. Het centrum van Heist-op-den-Berg ligt op 1km van de aanvraag.

Het betreft een centraal gelegen binnengebied tussen de Broekstraat, Moutstraat, Hollestraat en Paanhuisstraat.

Het nieuwe verkavelingsterrein omvat een nieuw aan te leggen gemeenteweg, welke de thans doodlopende segmenten van de noordelijk gelegen Broekstraat en de zuidelijker gelegen Paanhuisstraat zal verbinden. Ten noorden van het verkavelingsterrein ligt dus een zijtak van de Broekstraat met een 7-tal bestaande woningen, van zowel gekoppelde als vrijstaande bebouwing.

Ten zuiden van de aanvraag bevinden zich de Holle- en Paanhuisstraat waar voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen voorkomen.

De ontwikkeling voorziet een bebouwingsdichtheid van het gehele binnengebied van 18,27wo/ha, wat aanvaardbaar is in woongebied.

De inrichting van het verkavelingsterrein omvat een invulling van een klein binnengebied te Hallaar centrum. De voorziene kavels hebben een vergelijkbare grootte als deze in de omgeving.

De kavels zelf zijn voldoende ruim.

Deze bestemd voor vrijstaande bebouwing zijn min. 515m² en beschikken grotendeels over perceelsdiepten tot +/- 51m. De kavels bestemd voor gekoppelde bebouwing zijn min. 413m² en beschikken over een perceelsdiepte tot +/- 36m. De kavels worden loodrecht ten opzichte van de voorliggende weg georiënteerd. De kavelgroottes en configuratie zijn aanvaardbaar.

De deputatie kan zich niet uitspreken over betwistingen i.v.m. het statuut van wegenissen en/of eigendommen. Dit is een bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank.

In ondergeschikte orde kan men stellen dat de Paanhuisstraat een zijstraat is van de Hollestraat die al +/-40 jaar bestaat. De gemeente heeft in 1975 de weg aangelegd en sindsdien ook onderhouden. Er werd tevens een straatnaambord, waterleiding, gas en telefoonkabel voorzien.

De aanvraag zal inderdaad meer autobewegingen met zich meebrengen, dan deze bij een doodlopende straat. Toch dient er op worden gewezen dat de aanvraag zich in woongebied bevindt.

Beroepers stellen dat het verdwijnen van de doodlopende straat voor ernstige bijkomende hinder zal zorgen.

Het betreft 9 bijkomende wooneenheden in een specifiek binnengebied. Gelet op de ligging, de breedte, de enkelrichting van zowel de Hollestraat als de nieuw aan te leggen Paanhuisstraat, kan men stellen dat het verkeer eerder beperkt zal blijven tot bestemmingsverkeer van de woningen in het binnengebied zelf. De omliggende straten ("hoofd" Broekstraat, Moutstraat en Hollestraat) zijn voldoende uitgerust en veel efficiënter om als ontsluiting te dienen.

Bovendien wordt de snelheid beperkt tot 30km/u.

Alle gezinnen kunnen op het eigen perceel parkeren, waardoor de auto's niet hoeven te worden afgewenteld op het openbaar domein.

De dakbasis dient te worden beperkt tot een diepte van 9m.'

Bij een dakbasis van 10m ontstaat bij een dakhelling van 45° een te hoge nokhoogte. Dit omvangrijk gabariet kan niet toegestaan worden en komt nergens voor in de omgeving.

Uit de watertoets blijkt duidelijk dat de percelen niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied en de aanvraag geen noemenswaardige invloed zal hebben op het waterhuishoudingssysteem.

Uit de studie van de weginrichting blijkt dat de weg geëgaliseerd wordt voorzien op het gemiddeld huidige terreinniveau. Ter hoogte van de Broekstraat begint dat niveau op +/- 15,5m en ter hoogte van de Hollestraat op +/- 17,5m. Het globale hellingspercentage bedraagt dus slechts 2%. Op de percelen zelf zijn geen reliëfwijzigingen toegestaan.

Bij de aanvraag werd een project-MER-screening uitgevoerd, uit de screeningsnota blijkt eveneens dat er zich geen problemen zullen voordoen wat betreft de waterhuishouding. Dat wordt bevestigd door de gemeentelijke afdeling technische zaken in hun advies van 20 april 2015. Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de gemeente een specifieke studie heeft laten uitvoeren door studiebureau Grontmij. Door de aanleg van een volledig gescheiden rioleringsstelsel met voldoende buffercapaciteit en het voorzien van een aansluitput met debietbeperker en overstortdrempel wordt ingespeeld op een goede waterhuishouding.

Stedenbouwkundige vergunningen kunnen niet afhankelijk worden gemaakt van de beoordeling van derden.

Het college van burgemeester en schepenen voegt bij de in rood aangepaste verkavelingsvoorschriften toe dat een akkoord van de buur nodig is bij de overkraging van de carport. Deze zin wordt geschrapt.

(...)

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, conform de voorwaarden zoals gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 4/08/2015 en de in beroep in rood aangepaste verkavelingsvoorschriften (...).

...”

Dat is de bestreden beslissing.

3.

Na de afgifte van de verkavelingsvergunning dagvaarden Johan VAN DEN VONDER en Perine PRETORIUS, eigenaars van de woning aan de Hollestraat 15, op 29 december 2015 de gemeente Heist-op-den-Berg en de eerste tussenkomende partij voor de vrederechter te Heist-op-den-Berg. De verzoekende partij komt in de procedure vrijwillig tussen.

Bij vonnis van 29 september 2016 doet de vrederechter uitspraak over het eigendomsstatuut van de Paanhuisstraat en het al dan niet bestaan van een openbare weg.

Geen der partijen tekent tegen het vonnis hoger beroep aan.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend werden. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een eerste middel machtsoverschrijding aan alsook de schending van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.2.15, 4.2.17, 4.2.20 en 4.2.25 VCRO *juncto* artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning *juncto* artikelen 2 en 3 van de wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het motiverings- en het onpartijdigheidsbeginsel.

Zij stelt:

“ ...

16.

De bestreden beslissing verleent een verkavelingsvergunning waarbij de aanleg van een weg een belangrijk onderdeel van de vergunning vormt.

In het kader van het openbaar onderzoek dat werd gevoerd werd reeds bezwaar ingediend aangaande de heraanleg van de Paanhuisstraat met het oog op de betrokken verkaveling. Ook in het kader van het beroep bij de Deputatie en de hoorzitting werd hierop gewezen.

17.

De Paanhuisstraat is heden slechts een smal weggetje dat Paanhuisstraat 1 en Paanhuisstraat 3, over de eigendom van Hollestraat 15, verbindt met de openbare weg, namelijk de Hollestraat.

De Paanhuisstraat ligt op privéterrein en werd slechts gedeeltelijk verhard tot aan Paanhuisstraat 1. Deze verharding werd niet uitgevoerd door de gemeente.

Het stukje weg voor de woning Paanhuisstraat 3 bestaat slechts uit kiezel.

In de huidige toestand is de Paanhuisstraat slechts een drietal meter breed.

[...]

18.

In het kader van de verkavelingsvergunning wordt de aanleg beoogd van een nieuwe weg met een breedte van 12 m. De toegang zal via de Broekstraat verlopen (eenrichtingsverkeer). De uitgang verloopt via de Paanhuisstraat.

In het kader van die verandering zou het bestaand weggedeelte heraangelegd en verbreed worden tot een breedte van ongeveer 6 m.

19.

De ontsluiting van de betrokken verkaveling, de aanleg van de nieuwe weg en de voorziening van de nutsvoorzieningen zijn echter onwettig.

Ten eerste is de huidige Paanhuisstraat en diens bedding eigendom van de eigenaars van Hollestraat nr. 15, Paanhuisstraat 1 en Paanhuisstraat 3.

Nooit werd er afstand gedaan van enige eigendom ten voordele van de gemeente.

De betrokken ontsluiting is dan ook geen eigendom van de verkavelingsaanvrager, noch van de gemeente.

Er ligt geen enkele bewijskrachtige akte of rechterlijke uitspraak voor waaruit blijkt dat de Paanhuisstraat de bedding en de berm eigendom zouden zijn van de gemeente. Er ligt daarenboven geen rooilijnenplan voor.

Ten tweede is de Paanhuisstraat geen openbare weg, maar een private weg.

De Paanhuisstraat wordt niet gebruikt als openbare weg maar slechts als private weg door de eigenaars van de percelen Paanhuisstraat nr. 1 en Paanhuisstraat nr. 3.

Er ligt er geen rechterlijke uitspraak voor waaruit zou blijken dat de Paanhuisstraat een openbare weg uitmaakt.

De eigenaars van Holleweg nr. 15 en van Paanhuisstraat nr. 1 hebben zich beroepen op hun eigendomsrecht en betwisten dat de gemeente de Paanhuisstraat heeft aangelegd en onderhouden als een openbare weg.

De vuilniskar komt bijvoorbeeld niet in deze straat, er wordt nooit gestrooid, etc.

De Paanhuisstraat kan dan ook niet zomaar worden heraangelegd.

20.

Ten derde zal naast de heraanleg van de bestaande bedding van een drietal meter, een verbreding van het bestaande wegdek noodzakelijk zijn.

Dit nu niet alleen een nieuwe wegverharding wordt voorzien met een breedte van ongeveer 4 m tussen de boordstenen, maar dat tevens boordstenen langs beide zijden van 20 cm en aanlegzones voor kabels en leidingen aan weerszijden van 51 cm worden voorzien.

De nieuw aangelegde Paanhuisstraat zal dan ook ongeveer 6 m breed zijn.

Noch de eigenaars van de Hollestraat 15, noch verzoeker staat toe dat deze verbreding plaatsvindt op hun eigendom.

Tevens verzetten de eigenaars van de Hollestraat 15 en verzoeker zich tegen de aanleg van de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen op hun eigendom.

De grond naast de verharde Paanhuisstraat behoort dan ook toe aan de eigenaars van de percelen Hollestraat 15, Paanhuisstraat nr 1 en Paanhuisstraat nr 3. Zoals reeds eerder gesteld, bestaat er omtrent de huidige Paanhuisstraat geen rooilijnplan.

De verbreding van de Paanhuisstraat en de aanleg van de noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn dan ook niet mogelijk.

21.

In een eerste onderdeel zal verzoeker de onwettigheden die met deze problematiek samenhangen in de bestreden beslissing zelf aanvoeren.

In een tweede onderdeel zal verzoeker de onwettigheid van de beslissing van de gemeente inzake de wegen uitzetten, dewelke uiteraard tevens de onwettigheid van de bestreden beslissing zelf tot gevolg heeft, aangezien zij daarop gebaseerd is.

Onderdeel 1

22.

De bestreden beslissing is omtrent hoger vermelde problematiek uiterst summier en stelt slechts het volgende:

“De deputatie kan zich niet uitspreken over betwistingen i.v.m. het statuut van wegen en/of eigendommen. Dit is een bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank.

In ondergeschikte orde kan men stellen dat de Paanhuisstraat een zijstraat is van de Hollestraat die al +/- 40 jaar bestaat. De gemeente heeft in 1975 de weg aangelegd en sindsdien ook onderhouden. Er werd tevens een straatnaambord, waterleiding, gas en telefoonkabel voorzien.”

23.

In tegenstelling tot wat de bestreden beslissing lijkt voor te houden diende in casu wel degelijk een beoordeling en motivering worden opgenomen inzake de betwistingen omtrent de wegen en de aanleg van de nutsvoorzieningen.

De betrokken verkaveling is immers onuitvoerbaar nu omtrent de heraanleg van de Paanhuisstraat, de verbreding van de Paanhuisstraat en de aanleg van de nodige nutsvoorzieningen geen akkoord voorligt van de betrokken eigenaars.

24.

*De bestreden beslissing schendt **artikel 4.2.17. VCRO**, nu de aanleg van een nieuwe verkeersweg en de verbreding ervan noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken van de verkaveling en nu deze aanleg onmogelijk blijkt te zijn.*

*De bestreden beslissing voldoet daarenboven niet aan **artikel 4.2.15, §3 VCRO** nu de verkavelaar er niet voor zorgt dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut, nu deze voorzieningen dienen te worden aangelegd op de eigendom van verzoeker, die zich hiertegen verzet.*

*De bestreden beslissing schendt daarenboven **artikel 4.2.20. VCRO** nu de last die aan de verkavelingsvergunning wordt verbonden, namelijk het aan de overheid gratis vrij en onbelast overdragen van de eigendom van de zogenaamde openbare weg of de gronden waarop die openbare weg en de nutsvoorzieningen zullen worden aangelegd, niet kan worden verwezenlijkt door het enig toedoen van de aanvrager. De bestaande Paanhuisstraat en de grond waarop de verbreding en de aanleg van de nutsvoorzieningen worden voorzien, zijn immers eigendom van verzoeker, dewelke zich hiertegen verzet.*

*Tevens dient te worden gewezen op de schending van **artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning**, welk artikel luidt als volgt:*

(...)

Er ligt immers geen machtiging van de eigenaars van perceel Hollestraat 15 en van verzoeker voor inzake de grond waarop de aanleg en uitbreiding van de Paanhuisstraat

met bijhorende nutsvoorzieningen wordt voorzien. Daarenboven ligt geen afdoende en bewijskrachtige duiding van de rechtstoestand van de Paanhuisstraat voor.

*Door het gebrek aan ontsluiting van de betrokken verkaveling maakt de bestreden beslissing daarenboven een schending uit van **artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO** en van de verplichtingen inzake de goede ruimtelijke ordening.*

25.

De bestreden beslissing stelt terecht dat de vergunningverlenende overheid geen uitspraak kan doen omtrent betwiste burgerlijke rechten.

Echter, in casu ligt een duidelijke betwisting en onzekerheid voor van het statuut van de Paanhuisstraat, diens bedding en berm, aangevoerd zowel door verzoeker, als door de eigenaars van de Hollestraat 15, met een belangrijke invloed op de geldigheid van de verkavelingsvergunning zelf.

Daarenboven ligt geen bewijskrachtige akte voor, noch enige definitieve rechterlijke beslissing waaruit blijkt dat de bedding en de berm van de Paanhuisstraat eigendom zijn van de gemeente of openbare weg betreffen.

Uit het vergunningsdossier blijkt dat dit statuut essentieel is om de verkavelingsvergunning te kunnen afleveren, zoals hierboven ook reeds is aangetoond.

Een normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid, dewelke in alle redelijkheid tot diens beslissing zou zijn gekomen, had dan ook dienen vaststellen dat de aanvrager niet de nodige garanties inzake de ontsluiting en de aanleg van de nutsvoorzieningen voorlegt en had hierdoor de betrokken verkavelingsvergunning dienen af te wijzen, minstens hadden hieromtrent de nodige voorwaarden dienen te worden opgelegd.

Hoewel de vergunningverlenende overheid zich niet kan uitspreken over de betwisting van burgerlijke rechten, kan wel worden verlangd dat deze betwisting dient te worden beslecht alvorens een vergunning kan worden afgeleverd. (RvS Van Meerbeeck e.a. nr. 215.463 van 29 september 2011)

Om nuttig en doelmatig te kunnen zijn, moet de verkavelingsvergunning kunnen leiden tot het uitvoeren ervan volgens de modaliteiten en eventuele voorwaarden die zijn opgelegd in de vergunningsbeslissing. Indien er in de loop van de administratieve procedure daaromtrent een betwisting wordt gevoerd of een discussie rijst, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid tot het uitvoeren van de vergunning te beoordelen. (Raad Vergunningsbetwistingen (4e k.) nr. A/2014/0387, 27 mei 2014)

Hoewel de onuitvoerbaarheid van de bestreden beslissing wordt opgeworpen, wordt deze niet onderzocht, laat staan dat hieromtrent enige motivering wordt teruggevonden in de bestreden beslissing.

Zoals reeds eerder uiteengezet is de betrokken verkavelingsvergunning niet uitvoerbaar, wegens onuitvoerbaarheid van de ontsluitingsweg en de aanleg van de noodzakelijke nutsvoorzieningen.

*De bestreden beslissing schendt dan ook op deze wijze de **zorgvuldigheidsplicht**, de **materiële en de formele motiveringsplicht** en is **kennelijk onredelijk**.*

26.

Hoewel de bestreden beslissing stelt dat zij geen uitspraak mag doen omtrent burgerlijke rechten, beslecht zij de betwisting omtrent de burgerlijke rechten wel degelijk.

Ze doet dit in de eerste plaats in de bestreden beslissing zelf, waarin zij de aanspraken van de gemeente ten onrechte op eenzijdige en uiterst summiere wijze bevestigt.

In de tweede plaats bevestigt de bestreden beslissing de betwisting door de verkavelingsvergunning af te leveren, terwijl de verkavelingsvergunning enkel kan worden afgeleverd indien de betwisting omtrent de burgerlijke rechten in het voordeel uitvalt van de gemeente. Zonder het volgen van het standpunt van de aanvrager inzake de betrokken betwisting, zouden immers noch een heraanleg en verbreding van de Paanhuisstraat, noch de aanleg van de noodzakelijke nutsvoorzieningen mogelijk zijn zonder een onteigening van de betrokken eigendommen.

*De bestreden beslissing maakt dan ook **machtsoverschrijding** uit en schendt het **zorgvuldigheidsbeginstel**. Tevens schendt de bestreden beslissing de **materiële motiveringsplicht** nu de motivering zich baseert op gegevens waaromtrent de Deputatie niet de bevoegdheid heeft om enige uitspraak te doen.*

27.

De bestreden beslissing is daarenboven gebaseerd op foute feitelijke omstandigheden, waarvan minstens geen enkel bewijs voorligt in het administratief dossier.

De bestreden beslissing stelt immers ten onrechte dat de gemeente in 1975 de weg heeft aangelegd en sindsdien heeft onderhouden.

De verharding van de Paanhuisstraat, werd niet uitgevoerd door de gemeente, noch werd deze weg door de gemeente onderhouden, zoals zowel door de bewoners van de Hollestraat 15, als door verzoeker werd aangevoerd. Het is duidelijk dat de eigenaars van de betrokken percelen hebben ingestaan voor de aanleg van hun inrit, de één door de inrit te verharden, de ander door kiezelstenen aan te brengen. Het is niet realistisch dat de gemeente een deel van de weg heeft verhard en een deel van de weg met kiezelstenen heeft voorzien.

Nergens in het administratief dossier wordt aangetoond dat de weg werd aangelegd door de gemeente. Het bewijs bestaat immers niet, nu dit gewoon niet klopt.

De beslissing inzake de wegen van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 30 juni 2015 weerlegt de bezwaren van verzoeker en de eigenaars van de Hollestraat 15 hoofdzakelijk door te verwijzen naar het zogenaamde publiek gebruik van de Paanhuisstraat.

In de bestreden beslissing is hieromtrent niets terug te vinden. De bestreden beslissing bevat geen motivering of beoordeling dewelke verduidelijkt waarom zij afwijkt van de motivering van het College van Burgemeester en Schepenen.

Gelet op de betwistingen van het statuut van openbare weg, zoals aangevoerd door verzoeker en eigenaars van de Hollestraat 15, had de Deputatie zich als zorgvuldige overheid, niet automatisch mogen baseren op de stelling van de aanvrager.

28.

*Indien de Deputatie dit element in haar beoordeling betreft, dient zij hieromtrent een voldoende nauwkeurig onderzoek te doen en dienen alle relevante elementen in beschouwing te worden genomen. De bestreden beslissing schendt dan ook op deze wijze de **zorgvuldigheidsplicht**.*

*Daarenboven is de bestreden beslissing niet afdoende en draagkrachtig gemotiveerd nu de motivering gebaseerd is op een verkeerde feitelijke en juridische inschatting van de betrokken situatie. De bestreden beslissing schendt dan ook de **materiële zorgvuldigheidsplicht**.*

Onderdeel 2:

29.

*De beslissing inzake de wegen van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 30 juni 2015 is onwettig en dient buiten toepassing te worden gelaten op basis van **artikel 159 van de Grondwet**.*

*Gelet op het gebrek aan wettige beslissing van de gemeente omtrent de zaak der wegen, maakt de bestreden beslissing een schending uit van **artikel 4.2.25 VCRO**.*

30.

De beslissing inzake de wegen van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 30 juni 2015 stelt het volgende:

“Het is aan de rechter om op basis van de feitelijke concrete gegevens te oordelen of er al dan niet sprake is van een openbare weg.” (p6)

Daarnaast spreekt de beslissing van 30 juni 2015 zich onmiddellijk tegen door het volgende te stellen:

“Op basis van de ter beschikking gestelde informatie is er in casu geen discussie over het statuut van openbare weg. Er kan besloten worden dat de weg kan opgenomen worden in het net van de gemeentewegen steunend op het gebruik van de weg door het publiek en de aanleg en het jarenlang onderhoud door de gemeente het betreft een private weg met openbaar karakter.” (p6)

31.

De beslissing van de gemeente van 30 juni 2015 oordeelt uitvoerig over het statuut van de Paanhuisstraat als openbare weg en het hieruit volgende eigendomsstatuut.

Hoewel de gemeente stelt dat het openbaar karakter niet ter discussie staat, wordt het openbaar karakter wel degelijk betwist.

Daarenboven betreft het al dan niet bestaan van een openbare weg op basis van publiek gebruik, onderhoud van de gemeente, aanleg van nutsvoorzieningen, een complexe en feitelijke beoordeling omtrent subjectieve rechten. Een dergelijke beoordeling kan niet worden uitgevoerd door de overheid, zeker nu de subjectieve rechten die uit deze beoordeling ontstaan zullen toekomen aan de overheid die de beoordeling doet.

*De beslissing van de gemeente van 30 juni 2015 maakt dan ook zonder twijfel **machtsoverschrijding** uit en er ligt een schending voor van de **zorgvuldigheidsplicht** en het **motiveringsbeginsel**.*

De beslissing van de gemeente van 30 juni 2015 schendt daarenboven ook het **onpartijdigheidsbeginsel**, nu de gemeente zichzelf een recht toekent op de Paanhuisstraat en de berm van de Paanhuisstraat.

32.

De beslissing van de gemeente van 30 juni 2015 stelt tevens verkeerdelijk dat de aanvrager gemachtigd werd door de verschillende eigenaars van de percelen voor de terreinen gelegen in Hallaar om de Paanhuisstraat te verlengen en te verbreden.

“Gelet dan ook op de aanvraag van Danneels Projects NV, A. Stoclet 195, 2570 Duffel (namens de heer Mathieu Deschamps), **daartoe gevolmachtigd door de verschillende eigenaars van de percelen, voor de terreinen gelegen in Hallaar,** langs een nieuw aan te leggen gemeenteweg, (i.e) verlengenis Paanhuisstraat tot aan zijweg Broekstraat, kadastraal gekend als 3^e afdeling, sectie B nrs. 174K, 174L, 173K en 164T, voor de verkaveling van het terrein in 9 kavels met volgende kenmerken:

(...)

- Met aanleg van een nieuw ontworpen straat (verlengenis Paanhuisstraat: nieuwe insteekweg + verbetering van de huidige wegtoestand t.h.v. Hollestraat 1515A en Paanhuisstraat 13 (bestaand weggedeelte in asfalt + kiezel)
- (...)
- Met een inrichting van het openbaar domein zoals uitgewerkt in het ontwerp van landmeter De Hoef en studiebureau Grontmij (binnen een rooilijnbreedte van 12 m ter hoogte van kavels 1 t.e.m. 8, een rooilijn van +/- 6,4 meter ter hoogte van kavel 9 en Paanhuisstraat 3, en verder met een inrichting binnen de bestaande breedten zoals aangeduid op te voorligende plannen van landmeter De Hoef en studiebureau Grontmij.” (...)

Zoals eerder uiteengezet beschikt de aanvrager hoegenaamd niet over de machtiging van verzoeker, noodzakelijk om de Paanhuisstraat opnieuw aan te leggen en te verbreden, met de aanleg van de noodzakelijke nutsvoorzieningen.

In de beslissing van de gemeente van 30 juni 2015 kan ook worden gelezen dat de eigendomsoverdracht van de grond ter hoogte van de Paanhuisstraat 3 die nodig is voor de heraanleg en verbreding en de bestaande weg nog niet definitief was op het moment van de beslissing. Er lag immers slechts een verkoopsovereenkomst voor getekend tussen de eigenaars van Paanhuisstraat 3 en Danneels N.V.

De beslissing omtrent de wegenis mag niet afhangen van een onzekere gebeurtenis in de toekomst, die de aanvrager niet in handen heeft. Zolang de aanvrager niet definitief eigenaar is geworden van de betrokken grond waarop de wegenis zal worden aangelegd, is er sprake van een onzekerheid omtrent de mogelijkheid tot aanleg van de ontsluiting.
...”

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

VI.1.1 Voorafgaand

25. Voorafgaandelijk aan de weerlegging van de vermeende geschonden bepalingen zal tussenkomende partij een aantal zaken duiden die van belang zijn bij de verdere behandeling van het middel. Het betreft:

- een duiding omtrent de grenzen van de aanvraag en het feit dat verzoekende partij geen belang heeft bij het middel, en
- (b) een duiding omtrent de Paanhuisstraat.

A GRENZEN VAN DE AANVRAAG + GEEN BELANG BIJ HET MIDDEL - MIDDEL KAN NIET LEIDEN TOT Vernietiging van het bestreden besluit

26. Het eerste middel houdt in essentie in dat verzoekende partij meent dat het bestreden besluit – de verkavelingsvergunning – onwettig zou zijn omdat de bestaande Paanhuisstraat geen openbaar domein noch openbare weg zou zijn.

27. In dat opzicht is het van belang de grenzen van de aanvraag goed te duiden. Hierbij moet worden benadrukt dat de **bestaande Paanhuisstraat geen onderdeel uitmaakt van de verkavelings-vergunning**. Zoals blijkt uit de aanvraag en uit onderstaande uittreksel van de plannen houdt de aanvraag enkel de nieuw ontworpen wegen in. De bestaande Paanhuisstraat blijft door het bestreden besluit ongemoeid.

- ➔ Het staat vast dat, zelfs al zou de Paanhuisstraat private eigendom zijn, het perceel van verzoekende partij duidelijk geen onderdeel uitmaakt van voorliggende aanvraag.
[...]

28. Nu verder zal worden aangetoond dat de verkaveling ontsluit aan een openbare weg, m.n. de Paanhuisstraat ten zuiden (zie punt VI.1.1.B) en de Broekstraat ten noorden, is de argumentatie van verzoekende partij in voorliggende procedure geheel irrelevant. A fortiori moet trouwens worden opgemerkt dat verzoekende partij geen vermeende schending van art. 4.3.5 VCRO inroept.

29. Alle bezwaren van verzoekende partij aangaande het statuut van de Paanhuisstraat zijn in voorliggende procedure dan ook irrelevant.

30. In dat opzicht is het middel onontvankelijk.

B DE PAANHUISSTRAAT

31. Gelet op de elementen die worden opgeworpen in het verzoekschrift, wordt hieronder het openbaar karakter, alsook het zakenrechtelijke statuut van de weg - hoewel dat laatste een discussie is die zal moeten worden beslecht voor de Vrederechter - geduid.

B.1 De wegenis in kwestie betreft wel degelijk een openbare weg

32. Tussenkomende partij dient vooreerst op te merken dat de Paanhuisstraat weldegelijk een openbaar karakter heeft en aldus een openbare weg uitmaakt.

33. Een “openbare weg” wordt gedefinieerd als elke weg die voor het openbaar verkeer te lande openstaat, ook als de bedding ervan een private eigendom is. Een onderscheid kan worden gemaakt tussen het eigenlijke wegdek, de bedding en de aanhorigheden. Een weg kan een openbare weg zijn, hoewel de aardeweg eigendom is van een particulier. Het karakter van de openbare weg hangt nl. niet af van het gegeven wie eigenaar is van de

bedding van de weg. Het is een rechter die op onaantastbare wijze in de feite oordeelt of een weg een openbare weg is.

34. Voor de notie “openbare weg” is de bestemming het enige, doorslaggevend criterium. Er moet namelijk worden gekeken of de weg al dan niet bestemd is voor het gebruik door het publiek.

(...)

35. In voorliggend geval moet worden vastgesteld dat de bestaande Paanhuisstraat onmiskenbaar een openbare weg is. De hieronder opgesomde elementen doen ons daartoe besluiten.

36. Vooreerst moeten we vaststellen dat het duidelijk de bedoeling van de gemeente is geweest om de strook voor het openbaar verkeer te willen gebruiken. De Paanhuisstraat werd aangelegd om in de toekomst dienst te doen voor een verdere ontsluiting van het binnengebied. De straat biedt toegang aan verschillende woningen, meer bepaald Paanhuisstraat 1 en Paanhuisstraat 3. Eveneens is het zo dat de eigenaars van de Hollestraat 15 en van 15A hun toegang nemen tot hun respectievelijke carport, gelegen achter hun woning via de Paanhuisstraat. De bewoners van deze woningen en de bezoekers moeten allemaal via de Paanhuisstraat om deze woningen te bereiken.

[...]

37. De weg werd **aangelegd in 1975**. De weg is **geasfalteerd**. De weg werd **voorzien van alle nutsvoorzieningen** zoals openbare verlichting, waterleiding, gas, telefoon, ... De nutsvoorzieningen zijn **zowel bovengronds als ondergronds** terug te vinden.

38. De straat wordt daarnaast ook aangegeven met een **straatnaambord** en is voorzien van **verkeersbord** (doodlopend).

[...]

39. Bovendien moeten de **brievenbussen van deze woningen** met het oog op een behoorlijk postbedeling gelegen zijn **aan de grens van de openbare weg**, nl. de Paanhuisstraat zelf. Dit blijkt uit artikel 2, §1 van het **Ministerieel Besluit van 20 april 2007 houdende reglementering van de particuliere brievenbussen** dat als volgt luidt:

(...)

40. De brievenbussen van de in de Paanhuisstraat aanwezige woningen, zijn effectief aan de grens met de Paanhuisstraat (als openbare weg) geplaatst.

[...]

41. Bovendien moet worden opgemerkt dat ook andere diensten van openbaar nut, zoals Diftar **huisvuilophaling** via de Paanhuisstraat zelf gebeurt.

(...)

42. Verzoekende partij toont met geen enkel rechtens toegelaten middel dat de weg geen openbaar karakter zou hebben. De stelling van verzoekende partij is duidelijk onjuist en bovendien ongefundeerd. Uit geen enkel element blijkt dat de projectgrond zich niet zou ontsluiten via een openbare weg, m.n. de Paanhuisstraat (zie verder, weerlegging van het eerste middel).

B.2 Het zakenrechtelijk statuut van de weg

43. Hoewel het aspect in voorliggende procedure van minder belang is, gelet op het zakenrechtelijk karakter van een vergunning zoals bepaald in art. 4.2.22 VCRO, wil tussenkomende partij toch wel het zakenrechtelijk karakter van weg duiden om alle verwarring en misleiding door verzoekende partij te vermijden.

44. Gelet op hetgeen hoger in VI.1.1.A. werd uiteengezet, zijn er voldoende elementen die er op wijzen dat de Paanhuisstraat een openbaar karakter heeft. De straat heeft **dat openbaar karakter al meer dan 30 jaar. In voorliggend geval moet worden besloten dat de weg tot het openbaar domein behoort.**

45. Van de wegenis werd al melding gemaakt in het kader van de verkavelingsvergunning van 29 november 1971. De Paanhuisstraat werd uiteindelijk in 1975 aangelegd, n.a.v. de verkavelings-vergunning van 30 mei 1974, opdat lot 1 en lot 2 van die verkavelingsvergunning zich zouden kunnen ontsluiten. Ten overvloede kan worden verwezen naar een **luchtfoto van het NGI (een overheidsinstelling) die in 1983 werd genomen.**

[...]

46. Op bovenstaande print is overduidelijk te zien dat de straat op dat moment reeds was aangelegd. **De Paanhuisstraat bestaat bijgevolg met absolute zekerheid al ruim langer dan 30 jaar.**

47. Tussenkommende partij stelt vast dat de gemeente in het verleden **voortdurende bezitsdaden** heeft gesteld m.b.t. de weg. Zo kan o.a. worden verwezen naar:

- de aanleg en het vernieuwen van de wegverharding,
- het plaatsen van openbare verlichting,
- het plaatsen van een straatnaambord met dezelfde vorm als de overige gemeentelijke naamborden,
- het plaatsen van de electriciteitsinfrastructuur,
- de betaling van het electriciteitsverbruik voor de openbare verlichting,
- de ruiming van greppels,
- de ophaling van het huisvuil.

➔ Vanaf het moment de straat werd aangelegd, heeft de gemeente ze steeds onderhouden.

➔ **Dergelijke bezitsdaden die gedurende dertig jaar werden uitgevoerd, hebben aldus tot gevolg dat de particuliere weg eigendom is geworden van de overheid via verjaring overeenkomstig de bepalingen van art. 2229 B.W. en 2262 B.W..**

➔ **Minstens moet worden vastgesteld dat hier een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid is ontstaan.**

48. Een **recht van overgang over een privé-eigendom als erfdienstbaarheid tot openbaar nut** ten behoeve van de inwoners van de gemeente en van alle belanghebbenden **kan worden verkregen door een dertigjarig voortdurend en onafgebroken, openbaar en niet dubbelzinnig gebruik** van een strook grond door eenieder, voor het openbaar verkeer, mits dit gebruik geschiedt met de bedoeling de strook als zodanig te gebruiken en niet berust op een enkel gedogen door de eigenaar van het goed waarop de overgang wordt uitgeoefend.

49. De openbare erfdienstbaarheid van overgang die een gemeente door de dertigjarige verjaring kan verkrijgen op een weg waarvan de zate aan particulieren toebehoort, volgt uit het gebruik waardoor de gemeente tijdens die termijn haar aanspraak op een recht van overgang duidelijk maakt. **Hoger werd reeds gewezen op verscheidene handelingen die door de gemeente werden gesteld aangaande de weg**, zoals het plaatsen van een

straatnaambord, het voorzien van elektriciteit, het verzorgen van het onderhoud van de weg, het aanbrengen van rioleringen, de ruiming van greppels, de ophaling van het huisvuil, de plaatsing van straatverlichting, ...

50. Hierboven werd reeds uiteengezet dat bovenstaande zaken door de gemeente werden uitgevoerd/voorzien in de Paanhuisstraat. **Verwijzend naar art. 2229 B.W. juncto 2262 B.W. moet worden vastgesteld dat de weg effectief al meer dan 30 jaar publiek wordt gebruikt. De Paanhuisstraat behoort aldus tot het openbaar domein, minstens rust er een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid op zodat de gemeente, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, wel degelijk een titel heeft om de wegeniswerken uit te voeren.**

B.3 Geen verbreding van de Paanhuisstraat noodzakelijk

51. Verzoekende partij stelt in het verzoekschrift dat de heraanleg van de Paanhuisstraat op haar eigendom zou gebeuren, waarbij zij van oordeel is dat de huidige openbare weg beperkt is tot de wegbedding. Indien de weg toch zou behoren tot het openbaar domein of er toch sprake zou zijn van een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid, zou deze beperkt zijn tot de bestaande bedding.

52. Vooreerst moet worden opgemerkt dat de uitgestrektheid van de **openbare weg zich geenszins beperkt tot alleen maar de rijbaan**, nl. het gedeelte van de weg dat bestemd is voor voertuigen.

(...)

54. Tussenkomen partij stelt vast dat op de strook grond naast de weg **van bij de aanleg van de straat verschillende infrastructuren en leidingen van openbaar nut terug te vinden zijn** zoals o.a. kabels van Belgacom, leidingen van distrigas, electriciteitsleidingen, straatverlichting, ...

[...]

55. Bovendien werd hoger reeds uiteengezet dat bij de aanleg van de wegenis in 1975 reeds **verlichtingspalen**, een **elektriciteitsnet**, e.d.m.. werden aangebracht aan de linkerzijde van de Paanhuisstraat op correcte afstand, met respect voor de rooilijn.

[...]

56. **Gelet op het voorgaande moet worden besloten dat de naastgelegen strook vanzelfsprekend werd aangelegd ten behoeve van de weg en ten voordele van andere functies voor de aangelanden.**

(...)

57. Het moet worden opgemerkt dat verzoekende partij zich er steeds naar heeft gedragen. Zo staat de **brievenbus en de haag op de grens tussen het openbaar domein en het privaat domein.**

58. De geplande wegeniswerken aan de Paanhuisstraat (welke geen voorwerp uitmaken van het bestreden besluit - zie verder), in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van 30 juni 2015, zorgen ervoor dat de rijweg van de Paanhuisstraat zelf (voor wat betreft het bestaande gedeelte) in beperkte mate zal worden verbreed zodat de baan aan de aansluiting met de Hollestraat een breedte van 4,40m zal hebben. Er wordt aan weerszijden 2 x 0,51m voorzien voor eventuele nutsleidingen.

De bestaande Paanhuisstraat zal dus een breedte hebben van 5,42m. Het nieuwe gedeelte omvat een langse parkeestrook en zal een breedte hebben van 6,60m. Zoals uit onderstaand profielen blijkt, wordt de rijweg verbreed met een trottoirband en wordt er aan weerszijden een aanlegzone voorzien voor kabels en leidingen.

[...]

59. Voor alle duidelijkheid, hieronder een visuele weergave van de bestaande situatie. Het is duidelijk dat de berm (welke zeer klein is) vandaag al wordt bereden. Bovendien loopt onder de linkse zijde van de weg een telefoon kabel van Belgacom (zie stuk 11).

60. Uit het type dwarsprofiel aangaande de toekomstige wegenis (zie stuk 10) blijkt dat de nieuwe verharde wegenis 4,40m zal bedragen en 5,42m in totaal inclusief de nieuwe aanlegzone voor kabels en leidingen.

[...]

61. Zoals blijkt uit de plannen van de nieuwe toestand (zie stuk 12) zal de nieuwe wegenis geheel binnen de bestaande hagen worden aangelegd. De geplande werken zullen geheel binnen het openbaar domein worden gerealiseerd. Ter informatie hieronder nog het typedwarsprofiel van de nieuwe wegenis, welke wel onderdeel uitmaakt van de nieuwe verkaveling.

[...]

→ **De nieuw aan te leggen weg is in geen opzicht breder dan wat op heden tot het openbaar domein behoort, minstens beperkt tot dat deel waarop een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid rust.**

VI.1.2 Het eerste onderdeel

A AKKOORD OF MACHTIGING NODIG VAN EIGENAARS WONINGEN PAANHUISSTRAAT?

62. Verzoekende partij stelt dat de verkaveling onuitvoerbaar zou zijn nu er voor de heraanleg van de Paanhuisstraat, de verbreding van de Paanhuisstraat en de aanleg van de nodige nutsvoorzieningen geen akkoord voorligt van de betrokken eigenaars.

63. Tussenkommende partij verwijst in eerste instantie naar wat werd uiteengezet onder het deel 'voorafgaand' waar duidelijk uit blijkt dat de Paanhuisstraat tot het openbaar domein behoort en in ieder geval een openbare weg is.

64. Bovenal moet verwezen worden naar wat werd uiteengezet onder punt VI.1.1.A waaruit duidelijk blijkt dat de de woningen aan de Paanhuisstraat, noch de Paanhuisstraat zelf, onderdeel uitmaakt van de **aanvraag**. Voor de verkavelingsaanvraag was **geen akkoord nodig** van de eigenaars van de bestaande woningen aan de Paanhuisstraat noch enige machtiging zoals bedoeld in art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering dd. 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

65. Het enige deel van de Paanhuisstraat dat betrokken is in de aanvraag, is het gedeelte aan de Paanhuisstraat 3 dat werd aangekocht door tussenkommende partij. De stelling van verzoekende partij kan dus niet weerhouden worden. Het middelonderdeel is ongegrond.

B VERMEENDE SCHENDING VAN ART.4.2.17 VCRO

66. Verzoekende partij stelt dat **artikel 4.2.17 VCRO zou zijn geschonden** nu de aanleg van een nieuwe verkeersweg en de verbreding ervan noodzakelijk zijn voor het bouwrijp maken van de verkaveling.

67. De stelling van verzoekende partij kan niet leiden tot vernietiging van het bestreden besluit en is om meerdere redenen foutief:

- a. *Dat een vergunning al dan niet uitvoerbaar is wegens een eventuele strijdigheid met burgerlijke rechten behoort niet tot de beoordelingsbevoegdheid van verwerende partij, zoals bepaald in art. 4.2.22 VCRO (en geldt overigens evenzeer voor de RvVb). Verwerende partij heeft zulk ook opgemerkt in het bestreden besluit;*
- b. *Ondergeschikt heeft verwerende partij terecht vastgesteld dat de Paanhuisstraat een openbare weg betreft. Zoals aangegeven in het deel 'Voorafgaand' is deze beoordeling correct (minstens niet kennelijk onredelijk);*
- c. *Dat het terrein niet bouwrijp zou kunnen worden gemaakt omdat geen toegang kan worden genomen tot het terrein via de Paanhuisstraat, zoals verzoekende partij lijkt voor te houden, is bovendien geheel irrelevant nu het terrein ook ontsluit via de Broekstraat.*

68. *De stelling van verzoekende partij is foutief. Het middelonderdeel is ongegrond.*

C VERMEENDE SCHENDING VAN ART.4.2.15, §3 VCRO

69. *Verder wordt door verzoekende partij een **schending van art. 4.2.15, §3 VCRO** voorgehouden waarbij verzoekende partij stelt dat de verkavelaar er niet voor zou kunnen zorgen dat de loten in de verkaveling kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut.*

70. *De stelling van verzoekende partij is opnieuw foutief:*

- a. *Zoals reeds aangegeven heeft verwerende partij vastgesteld dat de Paanhuisstraat een openbare weg betreft. Zoals aangegeven in het deel 'Voorafgaand' is deze beoordeling correct, minstens niet kennelijk onredelijk;*
- b. *Bovendien ontsluit het terrein ook via de Broekstraat. Het is trouwens via de Broekstraat dat het terrein zal voorzien worden van alle nutsleidingen, niet via de Paanhuisstraat. Eén en ander blijkt duidelijk uit de plannen gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit omtrent de zaak van de wegen (stuk 12) en uit het verkavelingsplan (stuk 9).*

71. *De stelling van verzoekende partij is foutief. Het middelonderdeel is ongegrond.*

D VERMEENDE SCHENDING VAN ART. 4.2.20 VCRO

72. *Verzoekende partij meent tevens dat **art. 4.2.20 VCRO geschonden** zou zijn omdat de last gekoppeld aan de vergunning om het wegtracé kosteloos over te dragen aan de gemeentelijke overheid niet zou kunnen worden voldaan door enig toedoen van de aanvrager. In deze betreft het de voorwaarde, overgenomen uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 augustus 2015, waarin het volgende wordt gesteld: (...)*

73. *Het betreft met andere woorden het hieronder aangeduid deel:*

[...]

74. *De stelling van verzoekende partij is duidelijk foutief:*

- a. *Het gedeelte dat wordt afgestaan aan de gemeente, lot A, heeft geen uitstaans met de bestaande Paanhuisstraat. **Onder geen enkel beding is het akkoord van verzoekende partij noodzakelijk voor de afstand van de gronden binnen de omschrijving van lot A.** De uitvoering van de last kan zodoende wel gebeuren door enig toedoen van tussenkomende partij (de aanvrager);*
- b. *De vermeende verbreding van het openbaar domein (quod non) heeft geen enkele betrekking met het bestreden besluit. Verzoekende partij dient haar grieven daarover te richten tegen de gemeente Heist-op-den-Berg.*

75. *De stelling van verzoekende partij is foutief. Het middelonderdeel is ongegrond.*

E BEOORDELING OMTRENT DE ONTSLUITING VAN DE VERKAVELING

76. *Aangaande de toegankelijkheid en de ontsluiting van het project, oordeelt het bestreden besluit:*

(...)

77. *De deputatie oordeelt in haar besluit aldus dat:*

- *het project ontsluit aan een openbare weg (zowel langs de Paanhuisstraat als langs de Broekstraat),*
- *(b) de nieuwe wegenis goedkeuring wegdraagt van de gemeenteraad en*
- *(c) de deputatie geen uitspraak doet over de eigendomssituatie van de Paanhuisstraat,*
- *doch, ondergeschikt vaststelt dat er vele elementen zijn die duiden dat de wegenis niet privaat is en minstens duidelijk een openbaar karakter heeft.*

78. *Verzoekende partij is de mening toegedaan dat het project ontsluiting ontbreekt en daardoor het bestreden besluit een schending uitmaakt van art. 1.1.4 en 4.3.1 VCRO alsook een miskennis van de ruimtelijke ordening. Verder stelt verzoekende partij dat - blijkbaar ondergeschikt - een normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid had moeten vaststellen dat er geen voldoende garanties waren voor de ontsluiting en de aanleg van de nutsvoorzieningen voor het project en om die reden de aanvraag diende af te wijzen of hieromtrent de nodige voorwaarden op diende te leggen. Verzoekende partij meent dat de vergunningverlenende overheid had moeten wachten tot een burgerlijke rechtbank haar oordeel had geveld over de burgerrechtelijke situatie vooraleer tot vergunning van de aanvraag over te gaan. Het feit dat de deputatie niet heeft gewacht met haar beoordeling omtrent de beslechting van het burgerlijk aspect, is volgens verzoekende partij een miskennis van de zorgvuldigheidsplicht en materiële en formele motiveringsplicht.*

79. *Er dient goed onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds het openbaar karakter van de wegenis en anderzijds het eigendomsstatuut van de wegenis.*

- ➔ *Verzoekende partij verwijt verwerende partij dat zij niet heeft gewacht op de beslechting van de eigendomssituatie van de wegenis "Paanhuisstraat". Die discussie is aanhangig gemaakt door de eigenaars van het pand gelegen aan de Hollestraat 15 bij dagvaarding van 29 december 2015, waarbij verzoekende partij is tussengekomen in de procedure.*

80. *Het verwijt van verzoekende partij is onterecht aangezien:*

- de dagvaarding omtrent de eigendomssituatie pas werd uitgebracht na het bestreden besluit zodat het bestreden besluit ook geen rekenschap kon geven aan de procedure die op dat ogenblik nog niet hangende was, en
- (b) verwerende partij zich niet mag inmengen in burgerrechtelijke discussies conform art. 4.2.22 VCRO.

81. De rechtspraak daaromtrent is legio. De Raad van State heeft al meermaals in algemene termen bevestigd dat vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijk rechten. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken, zodat een administratieve overheid hiervoor geen enkele bevoegdheid heeft. Een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan niet worden aangewend als alternatief voor de daartoe geëigende rechtsmiddelen.

(...)

84. Bovenstaande argumentatie duidt zeer duidelijk dat het bestreden besluit niet onregelmatig is in haar stelling dat ze zich niet uitspreekt over betwistingen i.v.m. de eigendomssituatie van de Paanhuisstraat. Onder meer verwijzend naar bovenstaande rechtspraak moet duidelijk worden beoordeeld dat **de verwerende partij op geen enkele wijze de zorgvuldigheidsplicht, de materiële en de formele motiveringsplicht schendt.**

85. Zoals reeds hierboven gesteld, moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de beoordeling omtrent de eigendomssituatie enerzijds en het openbaar karakter anderzijds. Het bestreden besluit, mede verwijzend naar het besluit van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen, oordeelt dat het project zich ontsluit aan de openbare weg en dat de Paanhuisstraat een openbaar karakter heeft.

86. Zowel het bestreden besluit als het besluit van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen zijn zeer uitvoerig gemotiveerd aangaande het openbaar karakter van de Paanhuisstraat. Voor de uiteenzetting hieromtrent kan verwezen worden naar wat werd uiteengezet onder deel VI.1.1.B, waarbij ook duidelijk blijkt dat de motivering geenszins kennelijk onredelijk is. Verzoekende partij komt er niet toe het openbaar karakter van de Paanhuisstraat te weerleggen (zie deel VI.1.1.B). De gemeenteraad heeft duidelijk uitgebreid onderzoek gevoerd. De conclusie van de gemeenteraad, na uitgebreide onderzoek en argumentatie, omtrent het openbaar karakter van de weg is duidelijk:

“Het bestaande deel van de Paanhuisstraat is dus openbaar qua karakter, ook het gedeelte naast de weg (visueel zichtbaar deel tot de hagen en afsluitingen).”

87. Het is daarbij geenszins een verplichting dat het besluit van verwerende partij de argumentatie van het besluit van de gemeenteraad integraal zou overnemen, zoals verzoekende partij lijkt te beweren. Het besluit van de zaak van de wegen zoals bedoeld in art. 4.2.25 VCRO was in voorliggend dossier noodzakelijk, waarbij de gemeenteraad tevens dient te beoordelen of de nieuw aan te leggen weg zich zal ontsluiten aan een bestaande openbare weg. Zulke beoordeling komt exclusief toe aan de gemeenteraad, gelet op art. 2 en art. 42 van het Gemeentedecreet juncto art. 4.2.25 VCRO. Het volstaat dat het bestreden besluit verwijst naar het besluit van de gemeenteraad en daarbij het openbaar karakter van de Paanhuisstraat bevestigt.

88. Het moet trouwens worden benadrukt dat verzoekende partij geen vermeende schending van art. 4.3.5, §2 VCRO opwerpt.

89. ***Dat verwerende partij haar macht overschrijdt door uitspraak te doen over het openbaar karakter, zoals verzoekende partij stelt, is manifest foutief. Ze doet daarmee immers geen uitspraak over de eigendomssituatie.*** Zij heeft zich geen bevoegdheid aangematigd die de wet aan een ander overheidsorgaan heeft opgedragen. Gelet op het bovenstaande dient te worden besloten dat het eerste middelonderdeel ongegrond is.

VI.1.3 Het tweede onderdeel

90. Verzoekende partij stelt dat de beslissing inzake de wegen van het “college van burgemeester en schepenen” van 30 juni 2015 onwettig is en buiten toepassing dient te worden gelaten op grond van art. 159 G.W.. Zij stelt dat de bestreden beslissing een schending uitmaakt van art. 4.2.25 VCRO.

91. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat verzoekende partij **geen belang heeft bij het middel** en het middel juridische grondslag mist. Het **besluit van het “college van burgemeester en schepenen van 30 juni 2015” is onbestaande** en kan dus ook niet buiten toepassing worden gelaten, minstens heeft het geen effect op het bestreden besluit.

92. Voor de volledigheid - doch geheel ondergeschikt - bespreekt tussenkomende partij hieronder de legaliteit van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Heist-op-den-Berg van 30 juni 2015.

93. Het is foutief om voor te houden dat het besluit van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen een oordeel velt omtrent het statuut van de Paanhuisstraat en daaruitvolgend ook het eigendomsstatuut. Zoals uitvoerig onder punt VI.1.1.B.1 besproken, wat tussenkomende partij als herhaald ziet, staat het openbaar karakter van een weg niet gelijk aan de eigendomssituatie als openbaar domein. Een openbare wege is kan perfect op een wegbedding in privaat eigendom gelegen zijn.

94. Vooreerst wenst tussenkomende partij op te merken dat geen enkele partij het besluit van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen binnen de voorziene termijn van 60 dagen aanvocht bij de Raad van State.

95. Er kan niet ingezien worden in welke mate er sprake zou zijn van machtsoverschrijding, schending van de zorgvuldigheidsplicht, het motiveringsbeginsel en het onpartijdigheidsbeginsel.

96. De gemeenteraad moet zich in de beslissing omtrent de zaak van de wegen beperken tot argumenten die betrekking hebben op het aspect van de wege *sensu strictu*. De beslissing over de zaak van de wegen heeft betrekking op het tracé en de uitrusting van de wege. In de rechtspraak wordt verduidelijkt waarover dit allemaal gaat:

- Het stratentracé, de ligging van de nutsleidingen (rioleringen) en van de aan te leggen groenvoorzieningen, de ligging en de omvang van een verkeersplateau met het oog op de verkeersveiligheid, de ligging, breedte en diepte van de nieuw te delven gracht naast de nieuw ontworpen weg, de materialen van de geplande wege en nutsleidingen;

- de aansluiting van de nutsleidingen, de aanleg van de riolering, de wegzate, de voetpaden, de aanleg van de weg e.d.m.;
- de bijkomende verkeersdruk die een nieuwe verkaveling zou meebrengen en de afwatering via de riolering;
- de keuze van de wegverharding en bestrating, de wegwitruiming en de nutsleidingen, de aanleg van stoepen en wegboorden, de inrichting van de (eventuele) parkeerplaatsen, gratis grondafstand, en de weerslag op de mobiliteit, afwatering, waterzuivering, afvalophaling, noodzakelijke uitbreiding van maatschappelijke infrastructuur.

97. Tussenkomen de partij stelt vast dat al deze elementen aan bod kwamen in de gemeenteraadsbeslissing en op afdoende wijze werden beoordeeld, zodat de gemeenteraad op zorgvuldige wijze haar beslissing kon nemen. Zo oordeelde de gemeenteraad o.m.:

- o Over de mobiliteitssituatie, inclusief snelheidsbeperking en enkelrichting;
- o Aansluitingen voor nutsleidingen;
- o Goedkeuring technisch ontwerp;
- o Wijze van verharding voor wegenis en parkeerplaatsen;
- o ...

98. Voor wat betreft de beoordeling van het openbaar karakter, dient te worden verwezen naar de uitvoerige uiteenzetting onder deel VI.1.1.B.1 en het eerste middelonderdeel waarbij wordt besloten dat de nieuwe wegenis aansluit op bestaande openbare wegen. De conclusie van de gemeenteraad, na uitgebreide onderzoek en argumentatie, omtrent het openbaar karakter van de weg is duidelijk en terecht:

“Het bestaande deel van de Paanhuisstraat is dus openbaar qua karakter, ook het gedeelte naast de weg (visueel zichtbaar deel tot de hagen en afsluitingen).”

99. En verder:

“Overwegende dat de ontworpen straat aansluit op de Broekstraat en de Paanhuisstraat, voldoende uitgeruste openbare gemeentewegen.”

100. Het besluit van de zaak van de wegen zoals bedoeld in art. 4.2.25 VCRO was in voorliggend dossier noodzakelijk gelet op de nieuw aan te leggen wegenis, waarbij de gemeenteraad tevens dient te beoordelen of de nieuw aan te leggen weg zich zal ontsluiten aan een bestaande openbare weg. Zulke beoordeling komt exclusief toe aan de gemeenteraad, gelet op art. 2 en art. 42 van het Gemeentedecreet juncto art. 4.2.25 VCRO.

101. **Het gemeenteraadsbesluit doet daarbij geen uitspraken over de eigendomssituatie.** Ze neemt deze elementen althans minstens niet mee als decisief onderdeel van haar besluitvorming. In de gemeenteraadsbeslissing werd uitdrukkelijk opgenomen dat ‘betwistingen i.v.m. het statuut van wegenissen tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank behoren en buiten het stedenbouwkundige onderwerp van de aanvraag vallen’. Deze discussie is hier dus niet aan de orde.

102. Gelet op het voorgaande moet dan ook worden geoordeeld dat de beslissing van de gemeenteraad **in geen geval machtsoverschrijding** uitmaakt. Zoals ook blijkt uit wat werd uiteengezet onder deel VI.1.1.B.1 en het eerste middelonderdeel werd de beslissing genomen op een **zorgvuldige wijze en afdoende gemotiveerd**. De beoordeling omtrent

het openbaar karakter is - gelet op de aangehaalde feitelijke elementen - **niet kennelijk onredelijk**.

103. Tussenkommende partij ziet niet in hoe het **onpartijdigheidsbeginsel** geschonden kan zijn in voorliggend besluit. De stelling wordt niet geduid door verzoekende partij. Dat de gemeente zichzelf op ongeoorloofde wijze een recht zou toekennen op de Paanhuisstraat met inbegrip van de berm, is onjuist. De beoordeling van het openbaar karakter komt de gemeenteraad immers exclusief toe, volgend uit art. 2 en 42 van het Gemeentedecreet juncto art. 4.2.25 VCRO.

104. Tot slot stelt verzoekende partij in het tweede middelonderdeel dat het gemeenteraadsbesluit verkeerdelijk zou aannemen dat de aanvrager gemachtigd werd door de verschillende eigenaars van de percelen om de Paanhuisstraat te “verlengen en te verbreden”.

105. Verzoekende partij bedoelt volgend citaat:

“Gelet dan ook op de aanvraag van Daneels Projects NV, A. Stoclet 195, 2570 Duffel (namens de heer Mathieu Deschamps), daartoe gevolmachtigd door de verschillende eigenaars van de percelen, voor de terreinen gelegen in Hallaar, langs een nieuw aan te leggen gemeenteweg, (i.e.) verlengenis Paanhuisstraat tot aan zijweg Broekstraat, kadastraal gekend als 3^e afdeling, sectie B, nrs. 174K, 174L, 173K, 164T, voor de verkaveling van het terrein in 9 kavels met volgende kenmerken:
(...)”

106. Het gemeenteraadsbesluit heeft het duidelijk over de nieuw aan te leggen weg, en niet over de bestaande Paanhuisstraat. Zulk blijkt ook uit de genoemde kadastrale nummers. Op onderstaand uittreksel blijkt dat het duidelijk enkel de kadastrale percelen betreffen die deel uitmaken van de aanvraag zelf (zie ook VI.1.2.A). Voor die percelen was (en is) tussenkommende partij als verkavelaar wel degelijk gevolmachtigd. Voor de volledigheid voegt tussenkommende partij nog de aankoopakte betreffende een deel van het perceel 164T.

[...]

107. In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, werd de aankoopakte voor de Paanhuisstraat 3 al afgesloten voor het besluit van de gemeenteraad van 30 juni 2015, m.n. op 22 september 2014. Ook het besluit van de gemeenteraad maakt daar op die manier melding van. Er is dus geenszins sprake van enige onzekere gebeurtenis.

...

3.

De tweede tussenkommende partij repliceert:

“ ...

- Wat het eerste onderdeel betreft

20. In een eerste middelonderdeel roept verzoekende partij de schending in van tal van bepalingen uit de VCRO alsook beginselen van behoorlijk bestuur. Nochtans lijkt de kritiek er louter in te bestaan dat verwerende partij vaststelde dat de vergunning werd verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten, alsook dat zij uitvoerbaar bleek te zijn.

Dit aspect zou onvoldoende beoordeeld en gemotiveerd zijn, aldus verzoekende partij.

21. Voorafgaandelijk dient dan ook alvast opgemerkt te worden dat artikel 1.1.4 VCRO geen verplichtingen bevat doch louter een doelstellingartikel is, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dit artikel biedt echter geen beoordelingsgrond voor vergunningen, zodat de beweerde schending ervan niet voor Uw Raad kan worden ingeroepen, noch tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

Minstens toont verzoekende partij niet aan op welke wijze de bestreden beslissing deze bepaling miskent.

Hetzelfde geldt voor de opgeworpen schending van artikel 4.3.1 VCRO, waarbij verzoekende partij enkel op **zeer algemene en vage wijze** aangeeft dat dit artikel en de verplichtingen inzake goede ruimtelijke ordening geschonden zou zijn.

Vervolgens is het tussenkomende partij niet duidelijk op welke wijze artikel 4.2.17 VCRO zou geschonden zijn, nu dit artikel louter bepaalt dat een verkavelingsvergunning tevens als stedenbouwkundige vergunning geldt voor het bouwrijp maken van de verkaveling.

22. Tot slot begrijpt tussenkomende partij tevens de kritiek op artikel 4.2.20 VCRO niet: de bestaande Paanhuisstraat maakt geenszins het voorwerp uit van een stedenbouwkundige last in de vorm van een gratis grondafstand. De beweerde eigendom van verzoekende partij wordt dan ook geenszins gratis overgedragen aan tussenkomende partij, hetgeen gezien de aanwezigheid van een reeds bestaande openbare weg niet noodzakelijk was. Enkel de binnen de verkaveling te voorziene **nieuwe wegenis**, welke volledig in eigendom is van de vergunningshouder, en zoals aangeduid als LOT A op het plan, zal het voorwerp van een gratis grondafstand uitmaken.

De bestaande Paanhuisstraat met inbegrip van de strook grond voor de woning van verzoekende partij, vormt geenszins onderdeel van enige gratis grondafstand.

Ook wat de beweerde schending van artikel 4.2.15, §3 VCRO en de aansluitingen betreft, dient opgemerkt te worden dat er langsheen de Paanhuisstraat reeds een gas- en waterleiding is gelegen, alsook een elektriciteitsnet (luchtnet) aanwezig is (STUK 12 & 13). Alle aansluitingen kunnen bijgevolg genomen worden aan het uiteinde van de Paanhuisstraat.

In zoverre het middel de schending van deze bepalingen inroept zonder meer, is het **onontvankelijk**, minstens **ongegron**d.

23. Enige kritiek vanwege verzoekende partij lijkt er dan ook in te bestaan dat de bestreden beslissing onuitvoerbaar is waardoor verwerende partij zich had moeten uitspreken omtrent het statuut van de wegenis. Verzoekende partij lijkt van mening dat verwerende partij de betwisting omtrent het statuut van de wegenis had dienen te beslechten.

Verzoekende partij gaat daarbij echter voorbij aan artikel 4.2.22, §1 VCRO dat luidt als volgt:

(...)

Een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt dan ook verleend onder voorbehoud van eventuele burgerlijke eigendomsrechten die vastkleven aan het betrokken onroerende goed.

24. Overeenkomstig een vaste rechtspraak van de Raad van State komt het dan ook niet toe aan de vergunningverlenende overheid om te onderzoeken of de

vergunningsaanvrager wel een zakelijk recht (bvb. eigendomsrecht of publieke erfdienstbaarheid) heeft op de grond waarop de aanvraag betrekking heeft.

Het enkele feit dat een aanvrager niet de eigenaar zou zijn van het betrokken perceel, heeft niet de onwettigheid van de betrokken vergunning voor gevolg. De vergunning wordt immers verleend onder voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten, zodat zij op zich geen machtiging uitmaakt om deze rechten te miskennen. De uitvoerbaarheid van een vergunning behoort tot de verantwoordelijkheid van de houder ervan.

Ook Uw Raad is in navolging hiervan van oordeel dat het **niet de taak is van de vergunningverlenende overheid** noch Uw Raad zelf om te oordelen over het bestaan en de omvang van burgerlijke rechten. Een vergunning die wordt afgeleverd aan een persoon die geen eigendomsrechten heeft op een onroerend goed, noch de instemming van de rechtmatige eigenaar, is niet uitvoerbaar doch perfect wettig.

25. Bijgevolg stelde verwerende partij in eerste instantie terecht vast dat zij zich onmogelijk kon uitspreken over betwistingen i.v.m. het statuut van wegenissen of eigendommen, hetgeen een bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank uitmaakt.

(...)

27. Verzoekende partij stelt echter dat de vergunning door deze betwisting onuitvoerbaar zou zijn.

Zij halen hiervoor de mosterd uit de gekende rechtspraak van Uw Raad, die stelt dat er bij betwistingen of discussies naar de mogelijkheid van uitvoering gekeken dient te worden. Het verlenen van een duidelijk onuitvoerbare vergunning wordt immers niet zinvol geacht.

Uit bovenstaande rechtspraakanalyse, tevens van meer recentere data, moet alvast blijken dat een vergunningverlenende overheid zich hierbij **zeer terughoudend** dient op te stellen, teneinde te vermijden dat zij haar bevoegdheid zou overschrijden.

Terecht stelde verwerende partij in tweede orde dan ook vast:

“In ondergeschikte orde kan men stellen dat de Paanhuisstraat een zijstraat is van de Hollestraat die al +/- 40 jaar bestaat. De gemeente heeft in 1975 de weg aangelegd en sindsdien ook onderhouden. Er werd tevens een straatnaambord, waterleiding, gas en telefoonkabel voorzien” (STUK 1)

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, spreekt verwerende partij zich op geen enkele wijze uit over het eigendomsrecht van de Paanhuisstraat dan wel diens publieke karakter als openbare weg.

Dit laat verwerende partij terecht over aan de burgerlijke rechter, die zich hierover kortelings zal uitspreken.

Wel stelt verwerende partij louter op basis van het dossier de gekende feitelijkheden vast, met name dat de Paanhuisstraat een bestaande straat is die voorzien is van verkeerstekens en nutsvoorzieningen, zodat deze sowieso –ongeacht een eventuele heraanleg of verbreding- dienst kan doen als ontsluiting voor de verkaveling.

De mogelijkheid tot het uitvoeren van de vergunning werd bijgevolg wel degelijk beoordeeld.

28. Verwerende partij maakte dan ook correct de oefening die zij kon en moest maken, gelet op de kritiek in het bezwaarschrift. Daarbij stelde verwerende partij terecht vast dat zij geen uitspraak kon doen over subjectieve rechten, doch onderzocht zij wel of de Paanhuisstraat wel degelijk aanwezig was en als voldoende uitgeruste weg dienst kon doen voor de verkaveling.

Dit was de juiste houding:

(...)

De door verzoekende partij aangehaalde rechtspraak omtrent het onderzoek naar de uitvoerbaarheid van de vergunning, doet hieraan geen afbreuk.

29. Overigens dient opgemerkt te worden dat ook het door verzoekende partij aangehaalde arrest van Uw Raad net bevestigt dat dit de juiste houding is:

(...)

Het onderzoek van verwerende partij kon dan ook volstaan, gezien zij moest vaststellen dat de Paanhuisstraat een bestaande straat is die voorzien is van nutsleidingen.

30. Verwerende partij stelde vast dat de verkaveling minstens bereikbaar was langsheen de Broekstraat, om vervolgens ook het bestaan van een geasfalteerde wegenis tot aan de andere zijde van de verkaveling vast te stellen.

Het eventuele eigendomsstatuut of statuut van openbare weg van de Paanhuisstraat verhindert de uitvoering van de verkaveling dan ook niet. Getuige daarvan het feit dat heden de werkzaamheden in uitvoering zijn, waarbij voorlopig –in afwachting van de uitspraak van de Vrederechter- niet wordt overgegaan tot de heraanleg of verbreding van de bestaande Paanhuisstraat.

Dit bevestigt dat de vergunning niet volledig onuitvoerbaar werd door een burgerlijke discussie, zodat verwerende partij hieraan voorbij kon gaan na deze vaststelling.

Verwerende partij besteedde hieraan bijgevolg voldoende aandacht, binnen haar mogelijkheden en bevoegdheden. Van enige schending van het zorgvuldigheids- of motiveringsbeginsel is geen sprake.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

- Wat het tweede onderdeel betreft

31. Hoewel dit niet in de aanhef van het eerste middel wordt vernoemd, baseert verzoekende partij zich in een tweede onderdeel op artikel 159 van de Grondwet teneinde de onwettigheid van “de beslissing inzake de wegen van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 30 juni 2015” te horen vaststellen.

Vastgesteld dient alvast dat dergelijke beslissing niet bestaat, gezien het college van burgemeester en schepenen niet bevoegd is om zich over de zaak van de wegen uit te spreken. In zoverre de onwettigheid van deze onbestaande rechtshandeling wordt opgeworpen, is het middel onontvankelijk.

32. Vermoedelijk doelt verzoekende partij op het besluit van de gemeenteraad van tussenkomende partij van 30 juni 2016.

Opgemerkt dient echter dat dit besluit een verordenend en autonoom besluit uitmaakt, dat berust op eigen motieven en een afzonderlijk aanvechtbare rechtshandeling betreft. Verzoekende partij liet echter na om ondanks haar bewering dat dit besluit onwettig zou zijn, dit te bestrijden met een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State.

Hierdoor verliest eiser elk verder belang bij de uitvoering van het betreffende gemeenteraadsbesluit.

Verzoekende partij heeft bijgevolg geen belang bij het tweede onderdeel.

33. Opnieuw wordt tevens op algemene wijze de schending van allerlei beginselen ingeroepen. Nagelaten wordt echter te verduidelijken om welke reden en op welke wijze verzoekende partij het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel geschonden acht.

Dat de geviseerde gemeenteraadsbeslissing afdoende en op zeer grondige wijze gemotiveerd is aangaande de weerlegging van de bezwaren, kan onmogelijk worden ontkend. Ook verzoekende partij blijkt duidelijk op de hoogte van de motieven van dit besluit.

Ook het onpartijdigheidsbeginsel werd niet geschonden: de gemeenteraad is op basis van artikel 41 van de Grondwet en artikel 2 van het Gemeentedecreet immers in elk geval bevoegd om zich over de zaak van de wegen uit te spreken, zelfs indien de aanvraag van de gemeente zelf zou uitgaan, quod non. Ook voor de aanvraag van een private verkavelaar was de gemeenteraad bijgevolg bevoegd, zonder dat haar onpartijdigheid hierdoor in het gedrang kwam.

34. De kritiek van verzoekende partij lijkt er dan ook voornamelijk in te bestaan dat de gemeenteraad zich uitgesproken heeft over het statuut van de Paanhuisstraat, waartoe zij niet bevoegd zou zijn.

In het eerste onderdeel stelde verzoekende partij echter net het omgekeerde en bekritiseerde zij dat verwerende partij de gerezen discussie omtrent het burgerrechtelijke statuut van deze weg wel had dienen te beoordelen en uitklaren.

Dit is niet ernstig.

Vastgesteld dient dat de gemeenteraad wel degelijk gesteld heeft dat het aan de burgerlijke rechter toekomt om te oordelen of er al dan niet sprake is van een openbare weg. Navolgend heeft zij gelet op het voorwerp van het bezwaarschrift wel grondig de feitelijke elementen beoordeeld (aanwezigheid asfaltering, aanwezigheid nutsvoorzieningen, ...) om te besluiten dat de verkaveling wel degelijk uitvoerbaar is.

Van enige machtsoverschrijding is geen sprake.

35. Tot slot stelt verzoekende partij dat de eigendomsoverdracht ter hoogte van een ander perceel nog niet definitief zou zijn geweest op het ogenblik van het gemeenteraadsbesluit van 30 juni 2015.

Onduidelijk is wat het belang van verzoekende partij bij dit onderdeel is, gezien het gaat om een ander perceel in eigendom van een derde bewoner.

Nochtans dateert de verkoopovereenkomst reeds van 22 september 2014 en gaat deze de bestreden beslissing alsook het gemeenteraadsbesluit omtrent de zaak van de wegen bijgevolg wel degelijk vooraf.

Dat de overeenkomst vervolgens nog in een authentieke akte diende te worden opgenomen, maakt de verkoop niet minder definitief: zodra er overeenkomst bestaat over de prijs en het voorwerp van de verkoop is deze definitief. Er werd niet in een uitstel van de eigendomsoverdracht voorzien, noch in opschortende voorwaarden andere dan het bekomen van een verkavelingsvergunning voorzien.

Hoe dan ook is dit element in weze opnieuw irrelevant, gezien het zakelijke karakter van de vergunning waardoor de aanvrager niet over het eigendomsrecht van dit perceel diende te beschikken om een vergunning te bekomen.

...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“...

Onderdeel 1

11.

Eerste tussenkomende partij formuleert in haar toelichtende nota omtrent hoger vermelde schendingen een aantal stellingen die ingaan tegen de vergunningsbeslissing, tegen het administratief dossier en zelfs tegen haar eigen uiteenzetting.

Er kan onder meer worden verwezen naar de volgende stelling in de nota van eerste tussenkomende partij (p11) : “de bestaande Paanhuisstraat blijft door het bestreden besluit ongemoeid”

Ook wordt het volgende gesteld in de nota van eerste tussenkomende partij (p18): “uit geen enkel element blijkt dat de projectgrond zich niet zou ontsluiten via een openbare weg.”

En nog (p 18): “geen verbreding van de Paanhuisstraat noodzakelijk”.

Eerste tussenkomende partij poogt op deze wijze tevergeefs de problematische rechtstoestand van de Paanhuisstraat los te koppelen van de betrokken verkavelingsvergunning.

12.

Het staat buiten kijf dat de Paanhuisstraat ten opzichte van haar huidige toestand, wel degelijk zou dienen te worden heraangelegd naar aanleiding van de beoogde verkaveling.

Zo zou het bestaande geasfalteerde wegdek breder moeten worden gemaakt. Het bestaande smalle weggetje is immers niet geschikt als ontsluiting voor een verkaveling van een groot aantal woongelegenheden. Daarenboven bestaat het stuk van de Paanhuisstraat dat zou kunnen aansluiten op de betrokken verkaveling uit kiezelstenen. Bij gebreke aan een heraanleg van de bestaande Paanhuisstraat, is er dus geen ontsluiting mogelijk van de betrokken verkaveling via de Paanhuisstraat.

Daarenboven wordt in het administratief dossier uitdrukkelijk gekozen voor een ontsluiting van de verkaveling via de bestaande Paanhuisstraat door een eenrichtingsstraat te

creëren. Dit terwijl verzoekende partij tijdens de administratieve procedure verzocht had om het doodlopend karakter van de Paanhuisstraat te bewaren en het ingaand en uitgaand verkeer van de nieuwe verkaveling via de Broekstraat te laten verlopen. Gelet op het feit dat de nieuwe Paanhuisstraat werd goedgekeurd als een eenrichtingsstraat, zijn de verbredingswerken en de heraanleg van de bestaande Paanhuisstraat een essentiële voorwaarde om te kunnen spreken van een ontsluiting van de beoogde verkaveling. Een ontsluiting van de verkaveling via de Broekstraat is aldus op basis van de bestreden beslissing en de beslissing omtrent de zaak der wegen, niet mogelijk.

Ook zullen een aantal van de nutsleidingen van de beoogde verkaveling worden aangelegd langs de bestaande Paanhuisstraat. Indien de kabels van deze nutsleidingen niet kunnen worden aangelegd langs de Paanhuisstraat na de verbreding van deze weg, dienen hieromtrent uiteraard de nodige herzieningen te gebeuren in het vergunningsdossier. Eerste tussenkomende partij beweert dat de nutsleidingen naar de verkaveling zullen worden voorzien via de Broekstraat. Eerste tussenkomende partij laat na te vermelden dat een deel van de nutsleidingen zullen worden doorgetrokken via de bestaande Paanhuisstraat en dat de heraanleg van de Paanhuisstraat gedeeltelijk bestaat in het voorzien van de nodige ruimte om deze nutsleidingen te plaatsen (zie ook percelen aan Hollestraat).

13.

Eerste tussenkomende partij onderkent in haar toelichtende nota de beoogde werken aan de bestaande Paanhuisstraat:

(...

14.

Ook uit de beslissing omtrent de zaak der wegen van de gemeenteraad van 30 juni 2015 blijkt duidelijk dat de bestaande Paanhuisstraat zou moeten worden heraangelegd met het oog op de beoogde verkaveling. Verzoeker verwijst onder meer naar de hieronder weergegeven onderdelen van deze beslissing:

(...)

15.

Ook uit de beslissing van de gemeente van 4 augustus 2015 blijkt duidelijk dat de heraanleg van de bestaande smalle en deels onverharde Paanhuisstraat essentieel is voor de ontsluiting van de beoogde verkaveling en aldus deel uitmaakt van het verkavelingsdossier:

(...)

16.

De bestreden beslissing stelt slechts dat het administratief beroep wordt afgewezen en dat de vergunning wordt afgeleverd conform de voorgebrachte plannen en conform de voorwaarden zoals gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 4/08/2015.

17.

De afgeleverde verkavelingsvergunning is dan ook duidelijk afhankelijk van de aanpassingswerken aan de bestaande Paanhuisstraat en de ontsluiting via deze weg.

Eerste tussenkomende partij lijkt aan te geven dat de aanpassingswerken geen onderdeel zouden uitmaken van de afgeleverde bestreden beslissing. Dit wordt echter tegengesproken door de lezing van de bestreden beslissing in combinatie met de eerdere vergunningsbeslissing en het vergunningsdossier.

Indien de stedenbouwkundige vergunning tot aanpassingswerken van de bestaande Paanhuisstraat geen onderdeel zou uitmaken van de afgeleverde verkavelingsvergunning,

zouden de aangevoerde schendingen van verzoeker a fortiori van toepassing zijn. In dat geval zou immers een verkavelingsvergunning worden afgeleverd zonder dat er zekerheid bestaat omtrent de noodzakelijke ontsluiting via de Paanhuisstraat.

De volledige beoordeling en motivering van de bestreden beslissing gaat immers uit van de gewijzigde en verbrede Paanhuisstraat als ontsluiting.

(...)

20.

Eerste tussenkomende partij stelt dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen het vaststellen van het openbaar karakter in de bestreden beslissing en het eigendomsstatuut van de wegenis. Zij stelt dat door de Paanhuisstraat te kwalificeren als openbare weg, er geen uitspraak wordt gedaan over enig eigendomsstatuut, noch enig burgerlijk recht.

Dit klopt hoegenaamd niet. Verzoeker en de bewoners van de Hollestraat 15 voeren immers aan dat de Paanhuisstraat een private en niet-openbare weg betreft.

Zowel uit de motivering van de beslissing inzake de wegen van de gemeenteraad van 30 juni 2015, als uit de vergunningsbeslissing van 4 augustus 2015, blijkt dat de kwalificatie als openbare weg essentieel is om zogenaamd te kunnen spreken van een publieke erfdienstbaarheid en verkrijgende verjaring ten voordele van de gemeente en om de voorziene aanpassingswerken aan de Paanhuisstraat te kunnen uitvoeren zonder onteigeningsprocedure.

De kwalificatie als openbare weg, is de enige grond die wordt aangevoerd om de betrokken werken aan de Paanhuisstraat te verantwoorden. Op basis van deze argumentatie wordt gepoogd de bezwaren van verzoeker en de bewoners van de Hollestraat 15 te weerleggen. Er ligt geen eigendomstitel of rechterlijke beslissing voor met betrekking tot de bestaande Paanhuisstraat.

Hierdoor is de heraanleg van de Paanhuisstraat en ook de uitvoering van de verkavelingsvergunning mogelijk gemaakt door kwalificatie als openbare weg en de zogenaamde verkrijgende verjaring die hieruit zou volgen. Aldus is de bestreden beslissing wel degelijk afgeleverd door een discussie omtrent subjectieve rechten te beslechten. In casu hangen aan het vaststellen van het openbaar karakter van de Paanhuisstraat, dat uitdrukkelijk werd betwist, wel degelijk belangrijke subjectiefrechtelijke gevolgen, zoals trouwens duidelijk blijkt uit het administratief dossier.

In tegenstelling tot wat eerste tussenkomende partij beweert, halen verzoeker en de bewoners van de Hollestraat 15, wel degelijk elementen aan die het openbaar karakter van de Paanhuisstraat betwistbaar maken. Gelet op de subjectiefrechtelijke gevolgen, dient deze discussie echter te worden beslecht door de burgerlijke rechter en niet door de gemeente, niet de Deputatie of zelfs niet door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

(...)

Onderdeel 2:

(...)

26.

Eerste tussenkomende partij poogt opnieuw ten onrechte om in casu een onderscheid te maken tussen een beoordeling omtrent het openbaar karakter en een beoordeling omtrent het eigendomsstatuut en stelt ten onrechte dat de gemeenteraad geen uitspraak doet over de eigendomssituatie.

De beslissing van de gemeente van 30 juni 2015 (STUK 5, p 6) stelt echter uitdrukkelijk het volgende:

“De aangelegde weg wordt al meer dan 30 jaar publiek gebruikt en onderhouden door de gemeente (zie bepalingen van artikel 2229 Burgerlijk Wetboek) en kan dus beschouwd worden als een openbare weg.”

“Het openbaar karakter van de Paanhuisstraat kan teruggevonden worden in de volgende definities (..)”

Hierop vervolgt de beslissing met een uiteenzetting van het tot stand komen van een openbare erfdienstbaarheid van doorgang op basis van publiek gebruik met verjaringstermijn van 30 jaar.

Aldus worden in de beslissing van de gemeente van 30 juni 2015 de werken aan de Paanhuisstraat verantwoord en aldus wordt gepoogd de bezwaren inzake het uitvoeren van werken op privéterrein te weerleggen.

De beoordeling en het standpunt van de gemeenteraad omtrent het zogenaamde openbaar karakter van de Paanhuisstraat heeft duidelijk gevolgen voor de subjectieve rechten van verzoeker.

(...)

27.

Eerste tussenkomende partij betwist dat het onpartijdigheidsbeginsel zou kunnen geschonden zijn door de beslissing van de gemeente van 30 juni 2015.

Zoals hierboven reeds uitvoerig uiteengezet, blijkt uit de motivering van de beslissing van de gemeente van 30 juni 2015 dat zij op basis van een aantal zogenaamde feitelijke gegevens vaststelt dat er sprake is van publieke erfdienstbaarheid van doorgang en verkrijgende verjaring ten voordele van haarzelf.

Aldus worden de subjectieve rechten op de bestaande Paanhuisstraat van verzoeker ontkent, ten voordele van de gemeente zelf, zonder dat hieromtrent een rechterlijke beslissing voorligt.

De gemeente had in casu een duidelijk een belang om een dergelijk openbaar karakter en publiek onderhoud, vast te stellen nu dit de verkrijgende verjaring in haar voordeel zou kunnen beïnvloeden. De gemeente was inzake hoegenaamd geen objectieve overheidsinstelling, minstens is er een gegrond vermoeden van partijdigheid.

De gemeente had een dergelijke onpartijdige beslissing kunnen vermijden door, alvorens een uitspraak te doen over de zaak van de wegen, om een rechterlijke beslissing te verzoeken waarin het betrokken statuut van de Paanhuisstraat objectief wordt beoordeeld en waar daarenboven een objectieve beoordeling zou kunnen worden gemaakt van enige grens van de beweerde openbare weg.

(...)

29.

(...)

Eerste tussenkomende partij stelt dat er op 22 september 2014 reeds een aankoopakte werd afgesloten voor de Paanhuisstraat 3.

Dit wordt tegengesproken door de beslissing van de gemeente van 30 juni 2015, waarin wordt gesteld dat op 22 september 2014 slechts een verkoopsovereenkomst werd getekend:

“Op 22 september 2014 werd een verkoopsovereenkomst getekend tussen de eigenaars van Paanhuisstraat 3 en Danneels NV. Op die manier wordt de verkavelaar op termijn eigenaar van de gronden die nodig zijn voor de heraanleg en de verbreding van de bestaande weg en kan ingestaan worden voor de uitvoering van de wegeniswerken.”

Zelfs indien er een aankoopakte en een eigendomsoverdracht zou tot stand zijn gekomen op 22 september 2014, is de beslissing van gemeente op dit vlak duidelijk gebrekkig gemotiveerd en op een onzorgvuldige wijze genomen.

...

5.

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

“ ...

VI.1.1 Voorafgaand

(...)

B. De Paanhuisstraat

(...)

B.1 De wegenis in kwestie betreft wel degelijk een openbare weg

(...)

***41. In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, ligt er inmiddels wel een rechterlijke uitspraak voor waaruit blijkt dat de Paanhuisstraat een openbare weg uitmaakt.** In dit kader dient te worden verwezen naar het vonnis van de Vrederechter te Heist-op-den-Berg van 29 september 2016, met nr. 16A3. De vrederechter stelde nl. dat de Paanhuisstraat effectief een openbare weg is (gelegen op private eigendom).*

B.2 Het zakenrechtelijk statuut van de weg

(...)

*50. Ook hier dient opnieuw te worden verwezen naar het vonnis van de Vrederechter te Heist-op-den-Berg van 29 september 2016, met nr. 16A3. De Vrederechter stelde nl. dat de Paanhuisstraat **effectief een openbare weg** is (gelegen op private eigendom).*

(...)

VI.1.2 Het eerste onderdeel

A HERAANLEG WEGENIS IS GEEN ONDERDEEL VAN BESTREDEN BESLUIT

61. Voor de goede orde dient duidelijk te worden gesteld dat de heraanleg van de Paanhuisstraat geen onderdeel vormt van de bestreden beslissing. Verzoekende partij blijft echter het tegendeel beweren.

62. In geen geval houdt eerste tussenkomende partij voor dat de aanpassingswerken aan de Paanhuisstraat niet ten goede zouden komen van de ontsluiting van de verkaveling. Het is correct dat de Paanhuisstraat zal worden heraangelegd en zulks een voordeel is voor de verkaveling. Absoluut noodzakelijk ter ontsluiting daarvan zijn ze echter niet. En belangrijker, deze wegeniswerken maken geen voorwerp uit van het bestreden besluit. Hoe

dit zou worden tegengesproken door lezing van de bestreden beslissing, de eerdere vergunningsbeslissing en het vergunningsdossier, is ons geheel onduidelijk.

63. De heraanleg van de Paanhuisstraat werd positief beoordeeld door de gemeenteraad in zitting van 30 juni 2015. Dit **besluit omtrent de zaak van de wegen werd niet aangevochten bij de Raad van State, ook niet door verzoekende partij**. De heraanleg maakt deel geen uit van het verkavelingsdossier. In de bestreden beslissing wordt enkel geoordeeld dat de nieuwe wegenis goedkeuring wegdraagt van de gemeenteraad. Argumenten over de heraanleg van de wegenis kunnen niet leiden tot vernietiging van de verkavelingsvergunning.

64. Verzoekende partij durft overigens nog te stellen dat de aangevoerde schendingen van toepassing zouden zijn indien de stedenbouwkundige vergunning tot aanpassingswerken van de Paanhuisstraat effectief geen onderdeel zou uitmaken van de afgeleverde verkavelingsvergunning. Deze zienswijze is manifest foutief, gelet op het feit dat de gemeenteraad zich reeds heeft uitgesproken omtrent de zaak van de wegen en die beslissing definitief is. Daaruit blijkt de nodige zekerheid omtrent de ontsluiting van de Paanhuisstraat.

(...)

D VERMEENDE SCHENDING VAN ART. 4.2.15, §3 VCRO

(...)

73. De stelling van verzoekende partij is opnieuw foutief:

(...)

b. Bovendien ontsluit het terrein ook via de Broekstraat. Het is trouwens via de Broekstraat dat het terrein zal voorzien worden van alle nutsleidingen, niet via de Paanhuisstraat. Eén en ander blijkt duidelijk uit de plannen gevoegd bij het gemeenteraadsbesluit omtrent de zaak van de wegen (stuk 12) en uit het verkavelingsplan (stuk 9). De stelling van verzoekende partij, dat een deel van de nutsleidingen zouden worden doorgetrokken via de bestaande Paanhuisstraat en dat de heraanleg van de Paanhuisstraat gedeeltelijk bestaat in het voorzien van de nodige ruimte voor de nutsleidingen, is dan ook niet dienend of relevant voor deze discussie. De studie van Grontmij stelde overigens dat in het bestaande gedeelte van de Paanhuisstraat geen bijkomende grondinnemingen zullen worden gerealiseerd en de werken maximaal binnen de huidige wegzate zullen worden uitgevoerd. De nutsvoorzieningen in dit gedeelte zullen mogelijk onder de nieuwe wegverharding komen te liggen.

74. De stelling van verzoekende partij is foutief. Tussenkomen partij kan als verkavelaar perfect alle loten aansluiten op de voorzieningen van openbaar nut. Het heraangelegde deel van de straat, maakt geen deel uit van het bestreden besluit, maar is in uitvoering/uitgevoerd. Er stelt zich dus geen enkel probleem wat dat betreft.

(...)

F BEOORDELING OMTRENT DE ONTSLUITING VAN DE VERKAVELING

(...)

93. De toelichtende nota van verzoekende partij is in die zin achterhaald aangezien er inmiddels een rechtelijke beslissing voorligt met betrekking tot de bestaande Paanhuisstraat. Op 29 september 2016 oordeelde de Vrederechter dat de Paanhuisstraat een openbare weg is (gelegen op private eigendom). Dat vonnis is intussen maanden oud en werd door geen van de betrokken partijen aangevochten in hoger beroep. Verzoekende partij blijft echter volhouden dat aan het vaststellen van het openbaar karakter van de Paanhuisstraat subjectiefrechtelijke gevolgen hangen en dat de bestreden

beslissing zou zijn afgeleverd door een discussie te beslechten omtrent subjectieve rechten. De vaststelling van het openbaar karakter van de weg, overigens volledig terecht, houdt geen verband met het eigendomsstatuut van de weg. Een openbare wegeenis kan perfect op een wegbedding in privatieve eigendom gelegen zijn.

(...)

VI.1.3 Het tweede onderdeel

(...)

108. Verzoekende partij blijft gelet op het voorgaande onterecht voorhouden dat de gemeenteraad zich zou hebben uitgesproken over de eigendomssituatie en stelt dat de beoordeling van de gemeenteraad gevolgen heeft voor hun subjectieve rechten. Uit het feit dat in de gemeenteraadsbeslissing wordt gesteld dat de Paanhuisstraat een openbaar karakter heeft, vloeit nog niet voort dat de Paanhuisstraat in eigendom zou zijn van de gemeente. Over deze discussie doet de gemeenteraad geen uitspraak.

109. Gelet op het voorgaande moet dan ook worden geoordeeld dat de beslissing van de gemeenteraad **in geen geval machtsoverschrijding** uitmaakt. Zoals ook blijkt uit wat werd uiteengezet onder deel VI.1.1.B.1 en het eerste middelonderdeel werd de beslissing genomen op een **zorgvuldige wijze en afdoende gemotiveerd**. De beoordeling omtrent het openbaar karakter is – gelet op de aangehaalde feitelijke elementen – **niet kennelijk onredelijk**. Dit wordt o.a. bevestigd in het vonnis van de Vrederechter dd. 29 september 2016 waarin wordt geoordeeld dat de Paanhuisstraat effectief een openbare weg is (gelegen op private eigendom). Dat vonnis is intussen maanden oud en werd door geen van de betrokken partijen aangevochten in hoger beroep.

(...)

111. Verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat het gemeenteraadsbesluit een onpartijdige beslissing is aangezien de subjectieve rechten op de bestaande Paanhuisstraat van verzoeker worden ontkend, ten voordele van de gemeente. Uit een aantal zogenaamde feitelijke gegevens zou worden vastgesteld dat er sprake is van een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang en verkrijgende verjaring. De gemeenteraad overweegt in haar besluit enkel dat de weg kan worden beschouwd als een openbare weg. Zij gaat verder dat het aan de rechter is om op basis van de feitelijke concrete gegevens te oordelen of er al dan niet sprake is van een openbare weg. Geenszins worden er subjectieve rechten geschonden. Verzoekende partij meent daarenboven dat er alvorens uitspraak te doen over de zaak van de wegen, diende te worden verzocht om een rechterlijke beslissing aangaande het statuut van de Paanhuisstraat. Dergelijke werkwijze is te gek voor woorden aangezien het duidelijk was dat de Paanhuisstraat een openbare weg is. Wat betreft het eigendomsstatuut diende geen uitspraak voor te liggen gelet op het feit dat vergunningen worden afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Ten overvloede is dergelijke uitspraak er intussen wel, is dat vonnis intussen maanden oud, en werd het door geen van de betrokken partijen aangevochten in hoger beroep.

112. Tot slot stelt verzoekende partij in het tweede middelonderdeel dat het gemeenteraadsbesluit verkeerdelijk zou aannemen dat de aanvrager gemachtigd werd door de verschillende eigenaars van de percelen om de Paanhuisstraat “te verlengen en te verbreden”.

(...)

115. Hieromtrent stelt verzoekende partij nog dat tussenkomende partij slechts een beperkt onderdeel van het gemeenteraadsbesluit citeert en in de opsomming van de vergunde werken ook aanpassingswerken aan de bestaande Paanhuisstraat zijn opgenomen.

Daaruit meent zij te kunnen afleiden dat nog machtiging van andere eigenaars diende te worden bekomen.

116. Deze zienswijze is niet correct. Tussenkomen de partij verwijst in eerste instantie naar wat werd uiteengezet onder het deel 'voorafgaand' waar duidelijk uit blijkt dat de Paanhuisstraat een openbare weg is. Dit werd overigens bevestigd in het vonnis van de Vrederechter van Heist-op-den-Berg van 29 september 2016. Eveneens dient te worden verwezen naar wat werd uiteengezet onder punt VI.1.1.A, waaruit duidelijk blijkt dat de woningen aan de Paanhuisstraat, noch de Paanhuisstraat zelf, onderdeel uitmaken van de verkavelingsaanvraag. Voor de verkavelingsaanvraag was geen akkoord nodig van de eigenaars van de bestaande woningen aan de Paanhuisstraat, noch enige machtiging zoals bedoeld in art. 3 van het besluit van de Vlaamse regering dd. 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

117. De verwijzing in het gemeenteraadsbesluit naar het feit dat de verkaveling de aanleg van een nieuw ontworpen straat inhoudt en daaronder ook een verbetering van de huidige wegtoestand valt, doet aan het voorgaande geen afbreuk. De bestaande Paanhuisstraat maakt geen deel uit van de verkavelingsaanvraag. Het feit dat zij wel mee wordt opgenomen in het gemeenteraadsbesluit omtrent de zaak van de wegen, heeft nog niet tot gevolg dat machtiging diende te worden gevraagd aan de eigenaars van de bestaande woningen aan de Paanhuisstraat.

(...)

119. Verzoekende partij stelt dat op 22 september 2014 slechts een verkoopsovereenkomst werd getekend en dat er op die datum nog geen aankoopakte voorlag. Van een eigendomsoverdracht kon aldus geen sprake zijn. Dat er nog geen authentieke akte voorlag maakt de verkoop niet minder bindend. In geen geval is de gemeenteraadsbeslissing op dit vlak gebrekkig geformuleerd. Zij stelt duidelijk dat op heden een verkoopsovereenkomst werd getekend en dat de verkavelaar op termijn eigenaar wordt van de gronden.

120. Bovendien werd op 22 september 2014 reeds aan eerste tussenkomen de partij een volmacht gegeven om de noodzakelijke verrichtingen te doen tot het bekomen van een verkavelingsvergunning en dit voor het perceel grond met kadastrale omschrijving, afd. 3, sectie B, nr. 164T. Dit alles is echter irrelevant gelet op het zakelijk karakter van de vergunning, waardoor de aanvrager niet over het eigendomsrecht dient te beschikken.

...

6.

De tweede tussenkomen de partij stelt nog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

" ...

- Wat het eerste onderdeel betreft

5. Tweede tussenkomen de partij dient vast te stellen dat verzoekende partij in haar toelichtende nota nalaat ook maar enigszins in te gaan op haar argumentatie zoals uiteengezet in de eerdere schriftelijke uiteenzetting. Integendeel wordt enkel ingegaan op de argumentatie van eerste tussenkomen de partij.

Tweede tussenkomen de partij verwijst vooreerst dan ook naar hetgeen omtrent dit middelonderdeel werd uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting, treedt dit bij en acht dit betoog thans integraal voor hernomen.

6. Voorafgaandelijk wees tussenkomende partij erop dat verzoekende partij verschillende bepalingen vermeldt die geschonden zouden zijn, doch vervolgens nalaat te duiden op welke wijze dit het geval zou zijn.

Aangezien ook in de toelichtende nota iedere toelichting hierover ontbreekt, is deze **exceptie gegrond** in zoverre het middel de schending van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1, artikel 4.2.17, artikel 4.2.20 en artikel 4.2.15, §3 VCRO inroept.

Tussenkomende partij verwijst hiervoor naar haar eerdere schriftelijke uiteenzetting, welke door verzoekende partij niet wordt betwist.

7. Ten gronde bestaat de kritiek van verzoekende partij er in het eerste onderdeel in dat de bestreden beslissing onuitvoerbaar voorkomt, reden waarom verwerende partij zich hierover had dienen uit te spreken en de vergunning had dienen te weigeren.

Opvallend is daarbij dat verzoekende partij zichzelf tegenspreekt, gezien in hetzelfde middelonderdeel wordt gesteld dat verwerende partij geen uitspraak kan doen omtrent betwiste burgerlijke rechten, om vervolgens verderop te stellen dat verwerende partij de betwisting wel degelijk diende te beslechten. In een tweede onderdeel bekritiseert verzoekende partij dan weer dat de gemeenteraad van tweede tussenkomende partij zich hierover zou hebben uitgesproken, met miskennis van haar bevoegdheid.

De tegenstrijdige houding van verzoekende partij toont het gebrek aan ernst van dit middel aan.

8. Vastgesteld dient evenwel dat tweede tussenkomende partij in haar eerdere schriftelijke uiteenzetting wees op de toepassing van artikel 4.2.22 VCRO en de grondwettelijk verankerde bevoegdheidsverdeling tussen de vergunningverlenende overheid en de rechterlijke macht, met daarbij een uitvoerig rechtspraakoverzicht.

Verzoekende partij laat na ook maar op enigerlei wijze deze rechtspraak te weerleggen.
(...)

9. Terecht besloot verwerende partij in eerste instantie dan ook dat zij zich over deze betwisting niet kon uitspreken, om vervolgens op te merken de Paanhuisstraat een bestaande straat vormt voorzien van nutsleidingen. Daarbij stelt verwerende partij louter vast op basis van het dossier dat de Paanhuisstraat een bestaande straat vormt die voorzien is van verkeerstekens en nutsvoorzieningen, zodat deze sowieso –ongeacht een eventuele heraanleg of verbreding- dienst kan doen als ontsluiting voor de verkaveling.

Intussen werd door de Vrederechter bevestigd dat de Paanhuisstraat een openbare weg vormt, zodat de kritiek van verzoekende partij achterhaald is. Verzoekende partij meende immers dat het louter om een private weg ging, waardoor er sprake zou zijn van een onuitvoerbare verkavelingsvergunning.

Gebleken is intussen dat het **wel degelijk een openbare weg betreft** (STUK 15).

10. De bevoegdheidsverdeling zoals voorzien door artikel 144 en 145 van de Grondwet werd in casu dan ook gerespecteerd, gezien:

- Verwerende partij zich niet heeft uitgesproken over het in betwisting zijnde (eigendoms)statuut van de Paanhuisstraat;
- De Vrederechter intussen bevestigde dat de Paanhuisstraat een openbare weg betreft waarop een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang rust.

(...)

- Wat het tweede onderdeel betreft

11. Opnieuw moet tweede tussenkomende partij vaststellen dat verzoekende partij op geen enkele manier ingaat op de weerlegging van het tweede middelonderdeel, zoals uiteengezet in de eerdere schriftelijke uiteenzetting. Ook de opgeworpen exceptie wordt niet weerlegd, hetgeen nochtans aan een verzoekende partij toekomt indien de ontvankelijkheid van een bepaald middel(onderdeel) in vraag wordt gesteld.

Tweede tussenkomende partij verwijst vooreerst dan ook naar hetgeen omtrent dit middelonderdeel werd uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting, treedt dit bij en acht dit betoog thans integraal voor hernomen.

12. Verzoekende partij blijft daarbij van mening dat het onpartijdigheidsbeginsel geschonden zou zijn. Dit hoewel gebleken is dat de gemeenteraad op basis van artikel 41 van de Grondwet en artikel 2 van het Gemeentedecreet als enige bevoegd is om zich uit te spreken over de zaak van de wegen.

Daarbij is deze bevoegdheid beperkt tot de openbare wegen, hetgeen impliceert dat de gemeenteraad uiteraard eerst nagaat of er sprake is van een openbare weg. Dit bleek ontegensprekelijk het geval te zijn, zoals intussen werd bevestigd door de Vrederechter.

(...)

De gemeenteraad was dan ook terecht **bevoegd** om zich uit te spreken over de zaak van de wegen, met name enerzijds de nieuwe te voorziene openbare weg en anderzijds de ontsluiting van de nieuwe verkaveling langsheen de Paanhuisstraat.

Van enige machtsoverschrijding is bijgevolg geen sprake. Terecht werden alle aspecten met betrekking tot de zaak van de wegen beoordeeld, zonder uitspraak te doen over de eigendomssituatie van de Paanhuisstraat.

13. Tot slot blijft verzoekende partij stellen dat geen aankoopakte voorhanden zou zijn geweest op het ogenblik van de beslissing van de gemeenteraad van tussenkomende partij.

Nochtans werd deze aankoopakte door eerste tussenkomende partij toegevoegd en werd hiernaar in de gemeenteraadsbeslissing verwezen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 144 van de Grondwet volgt dat de berechting van geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken behoort. Het komt het vergunningverlenend bestuursorgaan niet toe om zich bij de beoordeling van aanvragen de bevoegdheid van de gewone rechter aan te matigen en uitspraak over burgerlijke rechten te doen of geschillen daarover te beslechten.

Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend. De afgifte van een vergunning houdt noch een inbreuk op, noch een erkenning van burgerlijke rechten in. Voor zover de vergunde werken of handelingen niet uitgevoerd of verricht kunnen worden zonder in te gaan tegen de subjectieve rechten van een

derde, plaatst dat de vergunninghouder voor een probleem van uitvoerbaarheid van de vergunning. Daardoor wordt de wettigheid van de vergunning niet in het gedrang gebracht.

2.

Artikel 4.2.25, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...

Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

...”

Besluiten over de aanleg of wijziging van gemeentewegenis behoren tot de bevoegdheid van de gemeenteraad. Een beslissing ter zake moet noodzakelijkerwijs voorafgaan aan de afgifte van een verkavelingsvergunning die gepaard gaat met de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare wegenis kan krijgen. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan maar tot de afgifte van een dergelijke vergunning besluiten nadat de gemeenteraad een gunstige beslissing over de zaak van de wegen genomen heeft. Onder “de zaak van de wegen” wordt het bepalen van het tracé van de wegen, alsook de uitrusting ervan verstaan.

De beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad is in het geding voor zover de aanvraag de aanleg of de wijziging van openbare wegenis inhoudt. De private eigendomsstructuur sluit niet uit dat de nieuw aan te leggen wegenis een openbare bestemming kan krijgen dan wel dat de te wijzigen bestaande weg een openbare bestemming heeft.

3.

Het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Heist-op-den-Berg van 30 juni 2015 over de zaak van de wegen houdt in dat de Paanhuisstraat tot de Broekstraat, door de aanleg van een nieuw weggedeelte, doorgetrokken wordt. Het bestaande gedeelte van de Paanhuisstraat wordt heraangelegd en tot circa 4,40 meter verbreed, met aan weersijden een aanlegzone van 0,51 meter voor nutsvoorzieningen.

Ter weerlegging van de bezwaarschriften van de verzoekende partij en van de eigenaars van de woning aan de Hollestraat 15 overweegt de gemeenteraad dat de bestaande Paanhuisstraat wel degelijk een openbare weg is. De gemeenteraad motiveert onder meer dat het gaat om een publiek gebruikte en door de gemeente onderhouden weg, dat er straatverlichting aanwezig is en dat er naast de weg nutsvoorzieningen aangelegd werden.

4.

Bij vonnis van 29 september 2016 heeft de vrederechter van het kanton Heist-op-den-Berg het geschil over het eigendomsstatuut van de bedding van de Paanhuisstraat en het al dan niet bestaan van een openbare weg berecht.

De aanspraak van de gemeente Heist-op-den-Berg op de eigendom van de bedding van de Paanhuisstraat wegens verkrijgende verjaring wordt afgewezen. Het vonnis zegt voor recht dat de Paanhuisstraat een openbare weg op private eigendom is, en dat de publiekrechtelijke erfdiensbaarheid van doorgang over de percelen van de eisers - de eigenaars van het perceel aan de Hollestraat 15 - en de verzoekende partij tot de breedte van de bestaande asfaltlaag beperkt is, vermeerderd met 0,50 meter langs beide zijden van de laag.

Aan de gemeente Heist-op-den-Berg en de eerste tussenkomende partij wordt het verbod opgelegd werken uit te voeren buiten de afgebakende publiekrechtelijke erfdienstbaarheid.

Het wordt niet betwist dat het vonnis van 29 september 2016 niet in hoger beroep aangevochten is.

5.

Met het in kracht van gewijsde getreden vonnis van 29 september 2016 heeft de natuurlijke rechter geoordeeld dat de bestaande Paanhuisstraat een openbare weg op private eigendom is en de breedte van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang aangegeven. Het vonnis verbiedt de gemeente en de eerste tussenkomende partij werken buiten die afgebakende strook uit te voeren.

Voor zover de verzoekende partij in het middel aanvoert dat de Paanhuisstraat geen openbare weg is, dat geen definitieve rechterlijke beslissing het tegendeel stelt, dat de verkavelingsvergunning onuitvoerbaar is omdat de verbreding van de Paanhuisstraat en de aanleg van de nutsvoorzieningen zonder instemming van de private eigenaars niet gerealiseerd kunnen worden, dat de rechter voorafgaand de betwisting over het al dan niet bestaan van een openbare weg had moeten beslechten en dat de beslissing van "het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg" (lees: de gemeenteraad) van 30 juni 2015 over de zaak van de wegen onwettig is, kan haar kritiek niet worden aangenomen.

Er wordt daarbij nog opgemerkt dat het besluit van de gemeenteraad niet van een tegenstrijdigheid getuigt door, aan de ene kant, op basis van concrete feitelijke gegevens te oordelen dat de weg een openbare bestemming heeft en, aan de andere kant, te stellen dat het aan de rechter is om zich daarover uit te spreken. In de uitoefening van zijn bevoegdheid ontkomt de gemeenteraad er niet aan te beoordelen of de bestaande, te verbreden weg een openbare weg is. Ook die beslissing wordt onder voorbehoud van de rechten van derden genomen en kan op verzoek van een belanghebbende aan het wettigheidstoezicht van de natuurlijke rechter worden voorgelegd, wat in de huidige zaak dus ook gebeurd is.

6.

Ter zitting voert de verzoekende partij tevergeefs aan dat de bestreden verkavelingsvergunning ook na het vonnis van 29 september 2016 onuitvoerbaar is omdat de door de vrederechter afgebakende strook van de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid ontoereikend zou zijn en de aanlegzone voor de nutsvoorzieningen de grens van die strook zou overschrijden. Daarmee stelt de verzoekende partij opnieuw een probleem van uitvoerbaarheid van de vergunning aan de orde. De vrederechter heeft een verbod opgelegd werken uit te voeren buiten de afgebakende strook. Met het vonnis beschikt de verzoekende partij over een rechterlijke titel om zich te verzetten tegen werken op het deel van haar perceel dat niet met de publiekrechtelijke erfdienstbaarheid belast is. Dat staat los van de wettigheid van de vergunning.

7.

Artikel 4.2.17, §1 VCRO bepaalt dat een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning geldt voor de in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals wegenwerken, voor zover het aanvraagdossier met de nodige stukken aangevuld is. De verzoekende partij geeft geen argument waaruit de schending van die bepaling kan blijken.

8.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2013 betreffende het integraal waterbeleid, artikel 2/1, 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 26 juli tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

34.

*Het **Waterdecreet** stelt als volgt:*

(...)

35.

*Het **Waterbesluit** stelt als volgt:*

(...)

36.

De bestreden beslissing stelt omtrent de waterhuishouding het volgende:

(...)

37.

In een volgend onderdeel van de bestreden beslissing, kan een tweede deel van de watertoets worden teruggevonden:

(...)

38.

*In casu dient te worden vastgesteld dat geen afdoende en zorgvuldige watertoets werd uitgevoerd door de vergunningverlenende bereid, minstens dat de bestreden beslissing wat betreft de watertoets niet afdoende en draagkrachtig werd gemotiveerd. Er ligt een schending voor van **artikel 8 van het Waterdecreet, artikel 2, 3, 4 van het Waterbesluit** en van de **zorgvuldigheidsplicht** en de verzwaarde **motiveringsplicht** in het kader van de watertoets.*

39.

Ten eerste maakt de bestreden beslissing een verkeerde toepassing van artikel 3 van het Waterbesluit.

Volgens dit artikel dient bij de beoordeling van de watertoets een bepaalde beoordelingsstructuur te worden gevolgd. Deze beoordelingsschema's worden per thema gevoegd bij het Waterbesluit.

De bestreden beslissing vermeldt dat het beoordelingsschema van bijlage 2 bij het Waterbesluit werd gevolgd.

Echter, dit beoordelingsschema heeft betrekking op de opslag van, het storten van bodemvreemd materiaal of de wijziging van vegetatie.

40.

Daarenboven dient te worden vastgesteld dat conform artikel 3 van het Waterbesluit een aantal andere belangrijke beoordelingsschema's niet worden vermeld in de bestreden beslissing. Dit terwijl de bestreden beslissing de specifieke elementen waar de beoordelingsschema's betrekking op hebben, wel degelijk vergunt.

Het betreft het beoordelingsschema inzake een verkavelingsvergunning in bijlage 1, het beoordelingsschema inzake een reliëfwijziging in bijlage 3, het beoordelingsschema inzake buffer- en infiltratievoorzieningen in bijlage 4 en het beoordelingsschema inzake het rioleringsstelsel in bijlage 5.

Het door deze beoordelingsschema's voorgeschreven onderzoek wordt door de bestreden beslissing dan ook niet uitgevoerd, zodat onder meer niet kan worden nagegaan of de vergunningverlenende overheid alle door artikel 3 van het Waterbesluit verplicht op te vragen adviezen, heeft ingewonnen.

Verzoeker meent dat er aanwijzingen bestaan dat niet al de verplichte adviezen zijn opgevraagd.

41.

Aangezien een essentieel onderdeel van de watertoets niet werd betrokken in de beoordeling hieromtrent, kwam de bestreden beslissing niet op een zorgvuldige wijze tot stand.

De bestreden beslissing schendt de motiveringsplicht nu er geen motivering terug te vinden is inzake de relevante beoordelingsschema's van de bijlagen van het Waterbesluit. De materiële motiveringsplicht werd tevens geschonden nu de bestreden beslissing zich op een foutieve juridische basis baseert in haar motivering. (...)

42.

Ten tweede dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing geen eigen onderzoek, beoordeling en motivering opneemt omtrent de beoordelingselementen vermeld in artikel 3 van het Waterbesluit.

Dit in tegenstelling tot de verzwaarde motiveringsplicht dewelke geldt in het kader van de watertoets conform artikel 4 van het Waterbesluit, waardoor de motivering inzake de watertoets in de bestreden beslissing zelf dient te worden opgenomen.

Deze beoordeling wordt daarenboven niet als bijlage bij de bestreden beslissing gevoegd.

43.

De bestreden beslissing kwam dan ook niet op een zorgvuldige wijze tot stand nu een belangrijk onderdeel van de watertoets niet in de beoordeling werd betrokken. Daarenboven werd de bestreden beslissing niet afdoende en draagkrachtig gemotiveerd, nu de burger op basis van de motivering van de bestreden beslissing geen voldoende beeld krijgt van de beoordeling inzake de betrokken bijlagen van het Waterbesluit. De bestreden beslissing schendt dan ook zowel het zorgvuldigheidsbeginsel, als de materiële motiveringsplicht.

44.

Ten derde dient te worden vastgesteld dat in tegenstelling tot de vereisten van artikel 4 van het waterbesluit, namelijk dat de watertoets wordt uitgevoerd in een specifieke

waterparagraaf, in de bestreden beslissing de watertoets werd verspreid over de bestreden beslissing in verschillende onderdelen.

De bestreden beslissing werd dan ook bezwaarlijk afdoende en draagkrachtig gemotiveerd, minstens schendt zij de formele motiveringsplicht nu geen 'waterparagraaf' kan worden teruggevonden in bestreden beslissing.

45.

Ten vierde werd de watertoets door de bestreden beslissing gebrekkig uitgevoerd en gemotiveerd.

46.

Hoewel de bestreden beslissing inzake verhardingen wel degelijk een schadelijk effect heeft op de infiltratiemogelijkheden van de betrokken percelen, stelt de bestreden beslissing verkeerdelijk dat 'de aanvraag geen noemenswaardige invloed zal hebben op het waterhuishouding'.

De bestreden beslissing houdt geen rekening met de bestaande toestand, nu reeds heden de riolering regelmatig overloopt en er een effectieve waterproblematiek bestaat in de omgeving.

De grachten volstaan niet om de wateroverlast op te vangen.

Nergens in de bestreden beslissing hieromtrent een beoordeling of motivering worden teruggevonden.

47.

De bestreden beslissing stelt dat uit de vergunningsbeslissing van de gemeente blijkt dat een specifieke studie werd uitgevoerd door Grontmij, waarna wordt gesteld dat een aantal belangrijke elementen van de watertoets in deze studie worden onderzocht.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de Deputatie geen eigen onderzoek en beoordeling heeft uitgevoerd omtrent de studie van Grontmij. Zij verwijst immers enkel naar wat de gemeente omtrent deze studie heeft opgenomen.

Daarenboven stelt de bestreden beslissing slechts dat de aanleg van het rioleringsstelsel en de buffercapaciteit 'inspelen op een goede waterhuishouding'. In het kader van de watertoets dient de vergunningverlenende overheid echter niet alleen na te gaan of dat de maatregelen de goede waterhuishouding bevorderen, er dient te worden nagegaan of de maatregelen voldoende zijn om de schadelijke effecten van de vergunning te herstellen, te beperken of te compenseren.

48.

In een ander onderdeel stelt de bestreden beslissing dat de toename van verharde oppervlakte, de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt is. Er wordt in de beoordeling echter geen rekening gehouden met de infiltratiegevoeligheid van de betrokken percelen en de problematiek van het hoogstaand grondwater.

49.

Tevens verwijst de bestreden beslissing naar het feit dat de verkaveling ook voorschriften bevat met betrekking tot de waterhuishouding. De bestreden beslissingen onderzoekt

echter niet of deze voorschriften voldoende zijn om de schadelijke effecten te herstellen, beperken, compenseren.

50.

De bestreden beslissing stelt dat de verkavelingsaanvraag getoetst is aan de bindende bepalingen van het (deel)bekken beheerplan. En dergelijke toetsing is echter nergens terug te vinden in de motivering van de bestreden beslissing.

51.

Er kan dan ook bezwaarlijk worden weerhouden dat de Deputatie en eigen, afdoende en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt omtrent de voor de watertoets noodzakelijke herstellende, beperkende en compenserende maatregelen zoals wordt voorgeschreven door artikel 8 van het Waterdecreet en artikel 2, 3,4 van het Waterbesluit.

Minstens dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing de verzwaarde motiveringsplicht in het kader van de watertoets niet nakomt.

...

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

A. VERMEENDE FOUTIEVE TOEPASSING VAN ARTIKEL 3 VAN HET WATERBESLUIT

111. Vooreerst meent verzoekende partij dat in de bestreden beslissing een foutief beoordelingsschema wordt gebruikt en dat een aantal andere vermeende belangrijke beoordelingsschema's die conform art. 3 van het Waterbesluit moeten worden vermeld, niet werden opgenomen in de bestreden beslissing. Verzoekende partij verwijst daarbij naar de bijlagen van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedures bij de watertoets vermeld in art. 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (verder het 'Waterbesluit').

112. Tussenkomende partij merkt op dat de beoordelingsschema's waar verzoekende partij naar verwijst, naar aanleiding van het nieuwe uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering dat op 14 oktober 2011 werd goedgekeurd, werden opgeheven en op heden niet meer van toepassing zijn. Enkel bijlage II bestaat nog en werd tevens gebruikt als beoordelingskader in het bestreden besluit. Verzoekende partij bevestigt dat zelfs in haar verzoekschrift.

113. In tegenstelling met wat verzoekende partij stelt, heeft bijlage II wel degelijk betrekking op vergunningsaanvragen. In het bestreden besluit wordt niet verwezen naar het beoordelingsschema van bijlage II dat betrekking zou hebben op de “opslag van, het storten van bodemvreemd materiaal of de wijziging van vegetatie”. Het wijzigingsbesluit in 2011 voegde een nieuwe bijlage II in die een positieve lijst van vergunningen plannen en programma's omvat, in aanvulling op de lijst opgenomen in artikel 8, §5 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid. De bijlage II waar verwerende partij in de bestreden beslissing naar verwijst, betreft deze nieuwe bijlage.

114. Op heden zijn de gevallen waarbij verplicht een advies dient te worden aangevraagd over mogelijke schadelijke effecten limitatief opgesomd in art. 3 §2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing

van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in art. 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

115. De bestreden beslissing kon in alle redelijkheid tot de beslissing komen dat geen advies diende te worden gevraagd aan de waterbeheerder. Verzoekende partij kan dan ook niet worden gevolgd in haar argumentatie dat de bestreden beslissing niet op een zorgvuldige wijze of met een foutieve juridische motivering tot stand zou zijn gekomen.

116. Vermoedelijk heeft de verzoekende partij geen rekening gehouden met de wijziging van het besluit in 2011. De stelling van verzoekende partij mist een wettelijke grondslag en dient te worden verworpen.

B VERMEEND GEBREK AAN EIGEN ONDERZOEK, BEOORDELING EN MOTIVERING - VERMEENDE GEBREK AAN WATERPARAGRAAF - VERMEENDE GEBREKKIGE MOTIVERING

117. Verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing geen eigen onderzoek, beoordeling en motivering opneemt omtrent de beoordelingselementen vermeld in art. 3 van het Waterbesluit.

118. Tussenkomen partij merkt op dat verwerende partij met inachtneming van alle relevante elementen wel degelijk terecht kon besluiten tot een positieve uitspraak over de watertoets.

119. Verzoekende partij stelt dat er een verzwaarde motiveringsplicht zou volgen uit art. 4 van het Waterbesluit, quod non. Het voornoemde artikel voorziet in **een bijzondere motiveringsplicht, maar niet in een verzwaarde motiveringsplicht**. De verzwaarde motiveringsplicht zou er zijn als er bijzondere maatregelen moeten worden genomen omtrent de compensatie van mogelijke schadelijke effecten. De stelling van verzoekende partij is dus foutief.

(...)

120. De vergunningverlenende overheid dient conform art. 3, §1 van het waterbesluit na te gaan of er sprake kan zijn van een schadelijk effect zoals vermeld in art. 3, §2, 17° van het waterdecreet. Wanneer blijkt dat bedoeld schadelijk effect er niet zal zijn, is het resultaat van de watertoets positief. Gelet op hetgeen hieronder nog zal worden uiteengezet, kon de bestreden beslissing er in alle redelijkheid van uitgaan dat bedoeld schadelijk effect er niet zal zijn en er geen advies diende te worden gevraagd aan de waterbeheerder.

121. In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, is er wel degelijk een waterparagraaf in de bestreden beslissing, zodat wel aan de vereisten van bijzondere motiveringsplicht uit art. 4 van het waterbesluit is voldaan. De bestreden beslissing stelt namelijk het volgende:

(...)

122. Dat verderop in het besluit, in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, opnieuw wordt ingegaan op de waterhuishouding, kan geenszins als een onregelmatigheid worden gezien, integendeel.

123. Uit het bestreden besluit blijkt tevens dat de **verwerende partij wel zelf onderzoek** heeft gevoerd, o.m. met de controle van de watertoetskaart en het onderzoek aangaande de toename van de verharde oppervlakte. Bovendien omvat het **administratief dossier**

een positief advies van de technische dienst van de gemeente Heist-op-den-Berg omtrent de waterhuishouding, waarbij duidelijk onderzoek werd gevoerd naar de waterhuishouding.

124. In geen geval kan worden voorgehouden dat deze watertoets gebrekkig zou zijn uitgevoerd of gemotiveerd. Hoe deze watertoets inhoudelijk moet worden gemotiveerd, wordt vervolgens verduidelijkt in artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering dat als volgt luidt:

(...)

125. Overigens blijkt ook uit de rechtspraak van de Raad van State dat een vergunningsbeslissing formeel moet worden gemotiveerd voor wat de watertoets betreft.

(...)

126. De bestreden beslissing maakt melding dat de vergunningsplichtige activiteit aan de doelstellingen, verwoord in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid werd getoetst, zoals vereist door art. 4, §1 van het Watertoetsbesluit. Tevens werd de aanvraag getoetst aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheersplan. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, is de verwerende partij wel degelijk nagegaan of het afleveren van de aangevraagde vergunning al dan niet een gevaar oplevert op overstromingen of gevaar voor het oppervlakte- of grondwater. Dit bleek overigens uit de watertoets die werd uitgevoerd.

127. Uit het voorgaande blijkt dat de in art. 8, §1 van het Decreet betreffende het integraal waterbeleid bedoelde **watertoets wel degelijk werd uitgevoerd**.

(...)

128. Overigens werd in de bestreden beslissing ook verwezen naar de project-MER-screening, die bij de aanvraag werd uitgevoerd en die tevens een analyse en evaluatie inhoudt van het al dan niet optreden van een schadelijk effect en de op te leggen voorwaarden om dat effect te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren. Uit die project-MER-screeningsnota bleek dat er zich geen problemen zouden voordoen wat betreft de waterhuishouding, hetgeen verwerende partij ook in de bestreden beslissing opnam.

129. In dit kader moet ook worden verwezen naar het gunstig advies van het Agentschap Waterwegen en Zeekanaal die op 20 april 2015 de aanvraag een positief advies gaven.⁵³ Zo werd o.a. het volgende geoordeeld:

(...)

130. De bestreden beslissing verwijst verder nog naar de studie die werd uitgevoerd door Grontmij, waarin o.a. de nodige riolerings- en afwateringswerken werden vooropgesteld, alsook een infiltratieonderzoek werd opgesteld. Deze studie maakt deel uit van het administratief dossier en kan vanzelfsprekend in de bestreden beslissing worden opgenomen ter motivering.

131. Verder houdt verzoekende partij voor dat er in de bestreden beslissing geen rekening zou zijn gehouden met het feit dat er reeds een effectieve waterproblematiek in de omgeving zou bestaan en de grachten niet zouden volstaan om de wateroverlast op te vangen. Verzoekende partij stelt in één zin dat de grachten niet zouden volstaan, zonder enige verdere duiding. Verzoekende partij bewijst geenszins dat dit het geval zou zijn. Op geen enkele wijze maakt verzoekende partij aannemelijk dat de beoordeling van verwerende partij omtrent de watertoets foutief zou zijn. Verzoekende partij brengt daartoe geen enkel element bij.

Uit het voorgaande blijkt geenszins dat de in het kader van de watertoets uitgevoerde onderzoek en evaluatie op een kennelijk foutieve of onzorgvuldige wijze zou zijn gebeurd.

De watertoets werd doorgevoerd zoals wordt vereist door de hierboven besproken decretale en reglementaire bepalingen zoals deze in de rechtspraak worden toegepast.

...

3.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

37. Verzoekende partij is van mening dat geen afdoende en zorgvuldige watertoets werd uitgevoerd door verwerende partij.

Daarbij dient voorafgaandelijk opgemerkt te worden dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de watertoets over enige beleids marge beschikt. Overeenkomstig een vaste rechtspraak van de Raad van State kan dan ook slechts tot de vernietiging worden besloten indien blijkt dat het in het kader van de watertoets uitgevoerde onderzoek op een foutieve, onzorgvuldige of kennelijk onredelijke wijze is gebeurd.

Bij de beoordeling van de inhoudelijke toepassing van de watertoets zal Uw Raad zich bijgevolg niet in de plaats mogen stellen van de bevoegde overheid, doch dient nagegaan te worden of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet in onredelijkheid tot haar besluit is gekomen.

*Vastgesteld dient alvast dat verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de bestreden beslissing op het vlak van de watertoets **kennelijk onredelijk** is.*

38. Vooreerst stelt verzoekende partij dat artikel 3 van het Waterbesluit geschonden zou zijn, doordat een verkeerd beoordelingsschema zou gevolgd zijn. De meer belangrijke beoordelingsschema's zouden verkeerdelijk niet in de bestreden beslissing zijn vermeld.

Opgemerkt dient echter dat verzoekende partij zich baseert op een oude, intussen opgeheven versie van artikel 3 van het Waterbesluit.

Met het besluit van 14 oktober 2011 tot wijziging van dit Waterbesluit werden de beoordelingsschema's waarnaar verzoekende partij verwijst immers vervangen door een samenvattend artikel in het besluit zelf.

Enige verplichting om een bepaald beoordelingsschema te hanteren bestond dan ook niet langer op het ogenblik van de bestreden beslissing, zodat het middel juridische grondslag mist.

Dat verwerende partij alsnog dit hulpmiddel hanteert kan haar uiteraard niet verweten worden.

39. De kritiek van verzoekende partij is bijgevolg ongegrond, gezien er geen verplichting meer bestaat om de –thans opgeven en dus onbestaande- beoordelingsschema's nog te hanteren.

Ook de bewering dat er “aanwijzingen bestaan dat niet al de verplichte adviezen zijn opgevraagd” maakt niet aannemelijk dat enige adviesplicht zou zijn geschonden. Bovendien baseert verzoekende partij zich hiervoor opnieuw op het oude artikel 3 en diens beoordelingsschema's.

Minstens dient erop gewezen te worden dat ook toen de beoordelingsschema's wel nog werden voorzien in de bijlagen bij het Waterbesluit, deze louter een hulpmiddel vormden om te weten wanneer en waarover advies aangewezen is. Zij bevatten dan ook louter richtlijnen voor de vergunningverlenende overheid.

Deze richtlijnen werden op het ogenblik van de bestreden beslissing echter opgeheven, zodat er alleszins geen verplichting meer bestond om dit schema te doorlopen. Dat verwerende partij dit desondanks bijkomend wel deed, is des te zorgvuldiger.

40. Ten tweede stelt verzoekende partij dat geen eigen onderzoek werd gevoerd door verwerende partij, alsook de bestreden beslissing niet voldoet aan de verzwaarde motiveringsplicht.

Echter wordt nagelaten om verder te duiden om welke redenen verzoekende partij de beoordeling onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd acht.

Enkel wordt op algemene wijze gesteld dat de bestreden beslissing "niet op een zorgvuldige wijze tot stand" kwam "nu een belangrijk onderdeel van de watertoets niet in de beoordeling werd betrokken." Op welk onderdeel verzoekende partij doelt is tussenkomende partij niet duidelijk. Vervolgens wordt eenvoudigweg gesteld dat "de bestreden beslissing niet afdoende en draagkrachtig gemotiveerd" werd, "nu de burger op basis van de motivering van de bestreden beslissing geen voldoende beeld krijg van de beoordeling inzake de betrokken bijlagen van het Waterbesluit" (verzoekschrift p.20-21).

Aangezien de bijlagen waarnaar verzoekende partij verwijst niet langer bestonden op het ogenblik van de bestreden beslissing, kan het beweerde gebrek aan motivering of verwijzing hiernaar uiteraard niet tot enige onwettigheid leiden.

41. Vervolgens stelt verzoekende partij ten derde dat geen specifieke waterparagraaf werd opgenomen.

Dit is niet correct, gezien zij eerder zelf wijst op de aanwezige watertoets die in de beslissing werd gecentreerd:

(...)

Aangezien verwerende partij vervolgens de aanvraag toetste op diens verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening en er doorheen het openbaar onderzoek bezwaren/opmerkingen omtrent het bodemreliëf werden gemaakt, werd nogmaals naar de watertoets verwezen alsook gesteld dat het hellingspercentage aanvaardbaar is. Ook bij de project-MER-screening werd nogmaals in het bijzonder aandacht besteed aan de waterhuishouding.

(...)

Dat bijgevolg bijkomend onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en MER-screening nogmaals op de waterhuishouding werd gewezen, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat er wel degelijk een waterparagraaf in de bestreden beslissing werd opgenomen.

42. Verzoekende partij geeft de waterparagraaf overigens zelf weer in haar verzoekschrift en toont dus aan dat deze identificeerbaar en terug te vinden is.

In dergelijk geval kan zij onmogelijk stellen dat de formele motiveringsplicht is geschonden nu geen waterparagraaf kan worden teruggevonden (verzoekschrift p. 21).

Verzoekende partij verliest zich in een overdreven formalisme, door te stellen dat er twee onderdelen in de bestreden beslissing (waterparagraaf + beoordeling GRO en MER) betrekking hebben op de waterhuishouding in plaats van één onderdeel.

Indien er doorheen het openbaar onderzoek opmerkingen omtrent de waterhuishouding worden geformuleerd, getuigt het net van een zorgvuldig onderzoek dat verwerende partij hier extra aandacht aan besteedde.

43. Tot slot stelt verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de bestaande toestand en dit terwijl er een waterproblematiek zou bestaan in de omgeving.

Of de onmiddellijke omgeving van de percelen, dan wel de ruimere omgeving wordt bedoeld wordt door verzoekende partij niet verduidelijkt. Zij beperkt zich tot loutere beweringen.

*Hoe dan ook geldt er bij de watertoets **een strikte causaliteitsregel**. De watertoetsregeling is niet bedoeld om bestaande waterhuishoudkundige problemen op te lossen, zoals een bestaande wateroverlast.*

De Raad van State bevestigde dan ook dat enkel vereist is dat erover wordt gewaakt dat het project zelf geen schadelijk effect heeft op de waterhuishouding. Bestaande wateroverlast, waarvan overigens geen bewijs voorligt, kan niet tot de weigering van een vergunning leiden indien vastgesteld wordt dat de bebouwing zelf niet voor onoverkomelijke problemen zal zorgen voor de omliggende percelen.

Deze rechtspraak is intussen vaste rechtspraak geworden.

Dat verwerende partij enkel naar de beoordeling van tussenkomende partij zou hebben verwezen is eveneens niet correct. Enkel bijkomend wordt naar de eerdere vergunningsbeslissing verwezen, alsook naar de studie die onderdeel uitmaakt van het aanvraagdossier.

...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“ ...

Eerste tussenkomende partij stelt ten onrechte dat verzoeker zou moeten aantonen dat er sprake is van een bestaande waterproblematiek. Dit is echter niet het geval.

De Deputatie had, naar aanleiding van de bezwaren omtrent de waterproblematiek in het kader van het openbaar onderzoek, een onderzoek moeten uitvoeren en een beoordeling moeten opnemen omtrent de bestaande problematische toestand. Hieromtrent zou in het kader van de watertoets enige motivering moeten kunnen worden teruggevonden in de bestreden beslissing. De Deputatie heeft een dergelijk onderzoek en motivering echter volstrekt nagelaten. Het is niet aan verzoeker om in de plaats van de vergunningverlenende overheid een zorgvuldige watertoets uit te voeren.

(...)

50.

Ten algemenen titel kan worden besloten dat in de toelichtende nota van eerste tussenkomende partij omtrent het tweede middel hoofdzakelijk wordt verwezen naar enkele onderdelen in de bestreden beslissing waar bepaalde aspecten van de watertoets worden

in opgenomen. De verschillende opgeworpen gebreken worden hiermee echter niet weerlegd.

...

5.

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

145. In haar toelichtende nota stelt verzoekende partij dat de bewijslast niet op haar rust om aan te tonen dat er sprake is van een bestaande waterproblematiek. Zij gaat verder dat de deputatie naar aanleiding van de bezwaren omtrent de waterproblematiek in het kader van het openbaar onderzoek, een onderzoek had moeten uitvoeren en een beoordeling had moeten opnemen omtrent de bestaande problematische toestand. Verzoekende partij stelt tot slot dat zij niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid een zorgvuldige watertoets diende uit te voeren.

*146. In de bestreden beslissing werden de bezwaren omtrent de ‘vermeende’ wateroverlast in overweging genomen. Zo werd o.a. opgenomen dat het perceel niet gelegen blijkt te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. **Zowel uit** de watertoets, de project-m.e.r-screening, het gunstig advies van het Agentschap Waterwegen en Zeekanalen **alsook uit** de Studie van Grontmij **bleek dat er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn.***

147. In geen geval houdt eerste tussenkomende partij voor dat verzoekende partij de watertoets diende uit te voeren. Aangezien verzoeker beweert dat er op heden reeds een bestaande waterproblematiek is, is het wel aannemelijk dat zij die beweerde huidige wateroverlast bewijst, minstens aannemelijk maakt. Hierin slaagt verzoekende partij geenszins, zodat dit niet kan worden aangenomen.

148. In elk geval dient te worden geoordeeld dat eerste tussenkomende partij voldoende elementen aanreikt die ertoe nopen om te besluiten dat de watertoets op een correcte wijze is beoordeeld en de vermeende opgeworpen gebreken van verzoeker daarmee ten volle worden weerlegd. Het bestreden besluit is afdoende gemotiveerd en de adviezen erbij ondersteunen dat besluit.

...”

6.

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

“ ...

15. Tweede tussenkomende partij dient ook met betrekking tot het tweede middel vast te stellen dat verzoekende partij de eerder uiteengezette weerlegging op geen enkele wijze weerlegt in haar toelichtende nota.

Tweede tussenkomende partij verwijst vooreerst dan ook naar hetgeen omtrent dit middel werd uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting, treedt dit bij en acht dit betoog thans integraal voor hernomen.

16. Vooreerst wat de beweerdelijk foutief gehanteerde beoordelingsschema's betreft, wezen zowel tweede als eerste tussenkomende partij erop dat verzoekende partij zich op

opgeheven regelgeving baseert. Verzoekende partij laat na deze vaststelling te weerleggen, zodat dit onderdeel **juridische grondslag mist**.

Uiteraard kan verwerende partij niet verweten worden geen rekening gehouden te hebben met niet langer van toepassing zijnde beoordelingsschema's.

Ook aangaande de beweerdelijk ontbrekende waterparagraaf zwijgt verzoekende partij in alle talen, hoewel beide tussenkomende partijen erop wezen dat wel degelijk een waterparagraaf aanwezig is. Verzoekende partij citeert deze overigens zelf in haar verzoekschrift en toelichtende nota, zodat onduidelijk is waarom verzoekende partij in deze kritiek volhardt.

17. Met betrekking tot het onderzoek en de motivering van de watertoets vult verzoekende partij enkel aan:

(...)

Verzoekende partij gaat hiermede voorbij aan de vaste rechtspraak die stelt dat aangetoond dient dat de uitvoering van de watertoets op een foutieve, onzorgvuldige of kennelijk onredelijke wijze is gebeurd. Zij slaagt er niet in dit aan te tonen.

Enkel wordt op algemene wijze gesteld dat de bestreden beslissing "niet op een zorgvuldige wijze tot stand" kwam "nu een belangrijk onderdeel van de watertoets niet in de beoordeling werd betrokken." Op welk onderdeel verzoekende partij doelt is tussenkomende partij niet duidelijk. Vervolgens wordt eenvoudigweg gesteld dat "de bestreden beslissing niet afdoende en draagkrachtig gemotiveerd" werd, "nu de burger op basis van de motivering van de bestreden beslissing geen voldoende beeld krijg van de beoordeling inzake de betrokken bijlagen van het Waterbesluit" (verzoekschrift p.20-21).

18. Verzoekende partij beperkt zich dan ook tot **vage, ongefundeerde beweringen** in die zin dat "de bestreden beslissing wel degelijk een schadelijk effect heeft op de infiltratiemogelijkheden" en "de grachten niet volstaan om de wateroverlast op te vangen". Nochtans komt het wel degelijk aan verzoekende partij om aan te tonen dat er van een kennelijk onredelijke beoordeling sprake is, quod non:

(...)

In de bestreden beslissing wordt nochtans terecht besloten dat:

- De aanvraag niet in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen is;
- De verkaveling voorschriften omvat met betrekking tot de waterhuishouding;
- De aanvraag geen noemenswaardige invloed heeft op het waterhuishoudingssysteem;
- De screeningsnota dit tevens bevestigt;
- Het advies van de afdeling technische zaken dd. 20 april 2015 dit bevestigt;
- De uitgevoerde studie van Grontmij dit bevestigt;
- Een voldoende buffercapaciteit, aansluitput met debietbeperker en overstortdrempel wordt voorzien.

Dit betreft **geenszins een foutieve, dan wel kennelijk onredelijke beoordeling** in de licht van de voorliggende adviezen en studie.

Van een onzorgvuldige of onredelijke beoordeling is dan ook geen sprake.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 8, §1, eerste lid van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (vervolgens: DIWB) in zijn op de zaak toepasselijke versie luidt als volgt:

“ ...

§1. De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

...”

Onder “schadelijk effect” verstaat artikel 3, § 2, 17° DIWB:

“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen”

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB bepaalt:

“ ...

De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

...”

Artikel 2/1, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (vervolgens: Watertoetsbesluit) bepaalt:

“ ...

Op de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma als vermeld in artikel 8, § 5, van het decreet, rusten overeenkomstig artikel 8, § 1, eerste lid van het decreet de volgende verplichtingen:

1° ze legt alle voorwaarden op in de vergunning of ze gelast die aanpassingen aan het plan of programma die ze in het licht van de kenmerken van het watersysteem en de aard en omvang van de vergunningsplichtige activiteit, respectievelijk het plan of programma gepast acht om het schadelijke effect te voorkomen of te beperken;

2° als dat niet mogelijk is, legt ze herstelmaatregelen op of, bij vermindering van de infiltratie van hemelwater of vermindering van ruimte voor het watersysteem, compensatiemaatregelen;

3° als het schadelijke effect niet kan worden voorkomen, noch beperkt, en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, weigert ze de vergunning of weigert ze goedkeuring te verlenen aan het plan of programma.
...

Artikel 3, §1 van het Watertoetsbesluit bepaalt:

“ ...
Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, gaat de vergunningverlenende overheid na of er sprake kan zijn van een schadelijk effect als vermeld in artikel 3, § 2, 17° van het decreet. Wanneer blijkt dat bedoeld schadelijk effect er niet zal zijn, is het resultaat van de watertoets positief.
...”

Artikel 4, §1 van het Watertoetsbesluit luidt:

“ ...
§ 1. *Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, moet de motivering van de beslissing over een vergunningsaanvraag voor de toepassing van de watertoets een duidelijk aangegeven onderdeel bevatten, de waterparagraaf genoemd, waarbij, eventueel rekening houdend met het wateradvies, een uitspraak wordt gedaan over:*
1° de verenigbaarheid van de vergunningsplichtige activiteit met het watersysteem;
2° in voorkomend geval, de gepaste voorwaarden en maatregelen om het schadelijke effect dat kan ontstaan als gevolg van de vergunningsplichtige activiteit, te voorkomen, te beperken, te herstellen of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van het hemelwater of de vermindering van de ruimte voor het watersysteem, te compenseren;
3° de inachtneming van de relevante doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet bij de beoordeling van de vergunningsplichtige activiteit en de opgelegde voorwaarden en maatregelen;
...”

Uit het geheel van die bepalingen volgt dat een beslissing tot afgifte van een vergunning een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, § 1 DIWB bedoelde watertoets uitgevoerd is. De watertoets moet ervoor zorgen dat door het opleggen van gepaste voorwaarden het ontstaan van het schadelijk effect vermeden of zo beperkt mogelijk gehouden wordt. Als het schadelijk effect niet voorkomen kan worden of beperkende maatregelen niet mogelijk blijken, moeten de voorwaarden gericht zijn op herstel of desgevallend compensatie. Wanneer het schadelijk effect niet vermeden, noch beperkt, en evenmin hersteld of gecompenseerd kan worden, moet de vergunning worden geweigerd.

Waar het de watertoets betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. Het rechterlijk toezicht ter zake is marginaal. De Raad is alleen bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing met betrekking tot de watertoets het volgende:

“ ...

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

(..)

Uit de watertoets blijkt duidelijk dat de percelen niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied en de aanvraag geen noemenswaardige invloed zal hebben op het waterhuishoudingssysteem.

Uit de studie van de weginrichting blijkt dat de weg geëgaliseerd wordt voorzien op het gemiddeld terreinniveau. Ter hoogte van de Broekstraat begint dat niveau op +/- 15,5m en ter hoogte van de Hollestraat op +/- 17,5m. Het globale hellingspercentage bedraagt dus slechts 2%. Op de percelen zelf zijn geen reliëfwijzigingen toegestaan.

Bij de aanvraag werd een project-MER-screening uitgevoerd, uit de screeningsnota blijkt eveneens dat er zich geen problemen zullen voordoen wat betreft de waterhuishouding. Dat wordt bevestigd door de gemeentelijke afdeling technische zaken in hun advies van 20 april 2015. Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de gemeente een specifieke studie heeft laten uitvoeren door studiebureau Grontmij. Door de aanleg van een volledig gescheiden rioleringsstelsel met voldoende buffercapaciteit en het voorzien van een aansluitput met debietbeperker en overstortdrempel wordt ingespeeld op een goede waterhuishouding.

...”

3.1.

Waar de verzoekende partij de schending van artikel 3, §1 van het Watertoetsbesluit aanvoert en betoogt dat de voor de verkavelingsaanvraag relevante beoordelingsschema's van die bepaling niet gevolgd werden om de watertoets uit te voeren, dat er daardoor ook niet nagegaan kan worden of alle vereiste adviezen wel ingewonnen werden, dat de bestreden beslissing geen eigen onderzoek en beoordeling ter zake bevat, en dat “een belangrijk onderdeel van de watertoets” niet in de beoordeling betrokken werd, ontbeert het middel wettelijke grondslag. De verzoekende partij

blijkt die kritiek te baseren op de versie van artikel 3, §1 van het Watertoetsbesluit, zoals die gold vóór de vervanging ervan bij artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, wat betreft de toepassingsregels voor de watertoets, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, wat betreft de overstromingsgevoelige gebieden, en van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 1994 houdende aanwijzing van de besturen en openbare instellingen die advies geven over de gemeentelijke plannen van aanleg.

Artikel 3 van genoemd besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011 is op 1 maart 2012 in werking getreden. Het vroegere artikel 3, §1 van het Watertoetsbesluit is niet van toepassing op de bestreden beslissing. De zienswijze van de verzoekende partij die van het tegendeel uitgaat en waarin zij in haar toelichtende nota blijkt te volharden, faalt naar recht.

3.2.

Artikel 4, §1 van het Watertoetsbesluit vereist dat de motivering in de vergunningsbeslissing een duidelijk aangegeven, herkenbaar onderdeel betreffende de watertoets bevat. De bestreden beslissing voldoet daaraan, ook al is de motivering op verschillende plaatsen terug te vinden. De verwerende partij kondigt telkens ook duidelijk aan dat het om de watertoets gaat. Waar de verzoekende partij de “verspreiding” van de watertoets op verschillende plaatsen aangrijpt om te stellen dat de bestreden beslissing geen waterparagraaf bevat, verliest zij zich in formalistische kritiek. In het middel weet de verzoekende partij trouwens de onderdelen in de motivering te identificeren die de watertoets uitmaken.

3.3.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de bestaande toestand, dat “heden de riolering regelmatig overloopt”, dat er “in de omgeving” al een “effectieve waterproblematiek” bestaat en dat de grachten niet volstaan om de wateroverlast op te vangen.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aanleg van een volledig gescheiden rioleringsstelsel met voldoende buffercapaciteit, en het voorzien van een aansluitput met debietbeperker en overstortdrempel tot een goede waterhuishouding leidt. Daarmee treedt de verwerende partij de beoordeling door de tweede tussenkomende partij in eerste administratieve aanleg bij dat de DWA- en RWA-rioleringen volledig gescheiden aangelegd worden, dat de RWA-leiding aansluit op een nieuw aan te leggen gracht met een voldoende buffercapaciteit (volume van 85 m³), en dat er hoogte van de aansluiting met de Broekstraat een aansluitput met debietbeperker en overstortdrempel voorzien wordt. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat die motivering een antwoord biedt op het tijdens het openbaar onderzoek onder meer door de verzoekende partij ingediend bezwaar dat wateroverlast een regelmatig weerkerend probleem is, dat de druk op de bestaande rioleringen als gevolg van de aanvraag zal toenemen en dat het probleem alleen maar erger zal worden.

Het verwijt dat de bestreden beslissing geen motivering over de bezwaren betreffende de waterproblematiek bevat, mist dan ook feitelijke grondslag. Dat de verwerende partij verwijst naar en zich aansluit bij de beoordeling in eerste administratieve aanleg op grond van de in opdracht van de gemeente uitgevoerde studie van het studiebureau Grontmij, is niet verboden en wil niet zeggen dat de motivering niet van een eigen onderzoek zou getuigen en onredelijk zou zijn.

De overweging dat de verkavelingsvergunning voorschriften betreffende de waterhuishouding bevat, is een van de motieven van de verwerende partij om tot een gunstige watertoets te besluiten. Waar de verzoekende partij die voorwaarde viseert en de verwerende partij verwijt niet te hebben onderzocht of die voorschriften wel voldoende zijn, volstaat dat niet om de onrechtmatigheid van de motivering aan te tonen.

In het licht van de overige motieven is de overweging betreffende de toets aan “de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan” overtollig. Kritiek op een overtollige overweging kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. Wat de betekenis en draagwijdte van een “deelbekkenbeheerplan” in de actuele regelgeving is, mag dus in het midden worden gelaten.

4.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering betreffende de watertoets niet afdoende is.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet *juncto* de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt het volgende:

“...

Inzake de goede ruimtelijke ordening schrijft artikel 4.3.1 VCRO voor dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld wordt aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

De bestreden beslissing is op verschillende punten in strijd met de goede ruimtelijke ordening, minstens kan hieromtrent geen zorgvuldige en afdoende onderzoek en motivering worden teruggevonden in de bestreden beslissing.

54.

Ten eerste heeft verzoeker reeds in diens bezwaarschrift gewezen op het verdwijnen van een doodlopende straat en de gevolgen voor de betrokken woningen in de Paanhuisstraat.

Verzoeker stelde dat, indien het betrokken verkavelingsproject doorgang zou vinden, de doodlopende straat en het rustige karakter van de buurt zou kunnen worden gehandhaafd door paaltjes te zetten op de plek waar heden de Paanhuisstraat eindigt.

Ook in hun beroepsschrift stelde verzoeker dat de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening diende te worden verzekerd omtrent de bestaande doodlopende en rustige Paanhuisstraat.

55.

In de bestreden beslissing wordt onderkend dat de aanvraag meer autobewegingen met zich mee zal brengen, dan deze bij een doodlopende straat.

Er wordt echter niet onderzocht of het betrokken project doorgang kan vinden met het behoud van het doodlopend karakter van de Paanhuisstraat.

De bestreden beslissing bevat hieromtrent geen onderzoek, noch motivering, laat staan dat een afdoende afweging werd gemaakt tussen de ruimtelijke belangen van de doodlopende straat en de ruimtelijke belangen van het betrokken verkavelingsproject.

*De bestreden beslissing schendt dan ook de goede ruimtelijke ordening en verplichtingen voortvloeiend uit **artikel 4.1.1 VCRO** en **4.3.1 VCRO**.*

*Tevens schendt de bestreden beslissing **de formele motiveringsplicht** nu omtrent het doodlopend houden van de Paanhuisstraat bij wijze van paaltjes geen motivering is terug te vinden, hoewel door verzoeker hieromtrent de nodige bezwaren werden gemaakt. Daarenboven schendt de bestreden beslissing de **materiële motiveringsplicht** nu uit de bestreden beslissing niet afdoende en draagkrachtig blijkt waarom de Paanhuisstraat een ontsluiting blijft en het doodlopend karakter niet kan worden behouden.*

*Aangezien de bestreden beslissing geen zorgvuldige beoordeling maakt omtrent een belangrijk element van het verkavelingsproject, waaromtrent door verzoeker de nodige bezwaren werden ingediend en dat een belangrijk ruimtelijk belang uitmaakt, schendt de bestreden beslissing de **zorgvuldigheidsplicht**.*

56.

Ten tweede kan worden verwezen naar de vergunningsvoorwaarden die, in het kader van de goede ruimtelijke ordening, kunnen worden opgelegd bij de aflevering van de verkavelingsvergunning.

57.

De bestreden beslissing stelt hieromtrent het volgende:

“Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, conform de voorwaarden zoals gesteld in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 4/08/2015 en de in beroep in de rood aangepaste verkavelingsvoorschriften (schrapping akkoord buur bij carport).”

58.

De tekst van het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 4/08/2015 wordt niet als bijlage bij de bestreden beslissing gevoegd.

De bestreden beslissing vermeldt dan ook niet uitdrukkelijk, en minstens niet duidelijk, wat de opgelegde vergunningsvoorwaarden dan wel zijn.

(...)

59.

Tevens dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing in diens beoordeling de verschillende vergunningsvoorwaarden, dewelke slechts onrechtstreeks worden opgelegd, niet onderzoekt, noch betreft in diens beoordeling.

De bestreden beslissing onderzoekt dan ook onvoldoende het in overeenstemming zijn van de verkavelingsvergunning met de goede ruimtelijke ordening en komt op een onzorgvuldige wijze tot stand.

Daarenboven is de bestreden beslissing niet afdoende en draagkrachtig gemotiveerd, nu uit de motivering niet kan worden opgemaakt waarom bepaalde vergunningsvoorwaarden worden opgelegd en of deze voldoende zijn om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

De Deputatie dient in het kader van het administratief beroep een eigen beoordeling te maken van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, wat in casu niet gebeurde.

60.

Ook is de vergunningsvoorwaarde ‘12’) Voorwaarde m.b.t. infrastructuurwerken in een verkaveling met wegaanleg’ niet op een zorgvuldige wijze bepaald in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 4/08/2015.

De vergunningsvoorwaarde luidt immers als volgt:

*“De uitvoering van de wegen-en rioleringswerken en de volledige inrichting van de verkaveling (inclusief aanleg van beplanting etc., parkeerplaatsen, plantvlakken,...), dient overeenkomstig het ontwerp van studiebureau Grontmij, Stationsstraat 51 te 2800 Mechelen (dossier 13150006) te gebeuren.”
(STUK 4)*

De inrichting van een verkaveling kan bezwaarlijk worden bepaald door een ‘ontwerp’. Het is daarenboven niet duidelijk welk ontwerp hiermee wordt bedoeld. Het ontwerp wordt niet duidelijk omschreven in de beslissing van de gemeente, noch als bijlage bij deze beslissing gevoegd.

De betrokken vergunningsvoorwaarde is dan ook niet voldoende duidelijk en precies opgesteld en niet afdoende en draagkrachtig gemotiveerd.

61.

*De bestreden beslissing schendt dan ook op deze wijze de verplichtingen voortvloeiend uit **artikel 4.1.1 VCRO en 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.***

62.

Ten derde dient te worden vastgesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften zeer summier zijn en geen voorwaarden bevatten omtrent een aantal vergunningsvoorwaarden en bij advies aangeraden voorwaarden inzake een goede ruimtelijke ordening.

Zo wordt er in de stedenbouwkundige voorschriften geen melding gemaakt van de brand voorzorgsmaatregelen uit het advies van de brandweerzone Rivierenland d.d. 7 april 2015, noch wordt er melding gemaakt van de voorwaarden van de inrichting als zone 30 woonwijk.

Tevens worden de voorwaarden met betrekking tot het plaatsen van een gescheiden rioleringsstelsel, zoals onder meer worden opgelegd in het advies van Pidpa-HydroRio van

22 mei 2015, en de nodige voorwaarde inzake infiltratie, buffering en opvang en hergebruik van hemelwater, niet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Ook de voorwaarde met betrekking tot de infrastructuurwerken in de verkaveling met wegaanleg, worden niet betrokken in het kader van de stedenbouwkundige voorschriften.

Aangezien de stedenbouwkundige voorschriften conform artikel 4.3.1. VCRO worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, dienen deze voorschriften zorgvuldig te worden bepaald met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het feit dat het in casu niet gebeurde, schendt de bestreden beslissing **artikel 4.1.1 VCRO en 4.3.1 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.**
...”

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

135. In eerste instantie stelt verzoekende partij dat in de bestreden beslissing geen rekening werd gehouden met de mogelijkheid om het project te realiseren met behoud van het **doodlopend karakter van de Paanhuisstraat**. Zij had de nodige bezwaren omtrent het verdwijnen van de doodlopende straat in haar bezwaarschrift gemaakt.

136. Tussenkomende partij merkt op dat verwerende partij over een **discretionaire bevoegdheid** beschikt.

(...)

137. Verder wenst tussenkomende partij te benadrukken dat de Deputatie bij de beoordeling van een bij haar ingediend administratief beroep niet meer dient terug te komen op een bezwaar dat in eerste aanleg werd ingediend en dat reeds door het CBS werd weerlegd. Zelfs bij de beoordeling van een bij haar ingediend administratief beroep dient de Deputatie niet alle tot staving van het beroep aangehaalde middelen en argumenten punt na punt te beantwoorden. Dit alles blijkt ook uit duidelijk uit de rechtspraak van Uw Raad.

(...)

139. Dat verwerende partij de ruimtelijke belangen van de doodlopende straat niet zou hebben afgewogen t.o.v. de ruimtelijke belangen van het betrokken verkavelingsproject, houdt niet in dat verwerende partij op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze tot haar beslissing zou zijn gekomen. Noch de formele of materiële zorgvuldigheidsplicht werd geschonden. Bovendien is het manifest onjuist dat het bestreden besluit de mobiliteitssituatie niet zou bestudeerd hebben. De beslissing stelt daaromtrent:

(...)

140. Ten tweede beweert verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk, minstens niet duidelijk vermeldt wat de **opgelegde vergunningsvoorwaarden** zijn zodat de beslissing bezwaarlijk afdoende en draagkrachtig zou zijn gemotiveerd.

141. Het feit dat verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat de vergunning wordt verleend conform de voorwaarden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen en deze voorwaarden niet expliciet opnieuw worden opgenomen in de bestreden beslissing, is niet foutief noch kennelijk onredelijk.

142. Het college van burgemeester en schepenen nam in haar besluit dd. 4 augustus 2015 twintig voorwaarden op, die één voor één duidelijk werden geformuleerd in het vergunningsbesluit. Het refereren naar de vergunningsvoorwaarden van voornoemd vergunningsbesluit is perfect mogelijk indien de voorwaarden duidelijk en niet vaag worden geformuleerd, zoals ook in deze het geval is. Het moet daarbij worden benadrukt dat in de beroepsprocedure bij de Deputatie verzoekende partij geen enkele opmerking maakte bij het al dan niet duidelijk karakter van de opgelegde voorwaarden.

143. Dat de deputatie door de verwijzen geen eigen beoordeling zou hebben gemaakt omtrent de goede ruimtelijke ordening is foutief. Het besluit van de deputatie bevat een zeer uitvoerige motivering omtrent de goede ruimtelijke ordening, waartegen verzoekende partij geen enkel argument aanbrengt dat de beoordeling (of de opgelegde voorwaarden) kennelijk onredelijk zou zijn.

144. Verder wenst tussenkomende partij op te merken dat **verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel**. Verzoekende partij heeft vanzelfsprekend kennis van de vergunningsvoorwaarden, aangezien die uitdrukkelijk werden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen en de bestreden beslissing hier uitdrukkelijk naar verwijst. Die beslissing is verzoekende partij kennelijk gekend, nu ze die aanvocht bij de deputatie ... Met uitzondering van voorwaarde 12, wordt geen enkele voorwaarde betwist.

145. Specifiek m.b.t. de vergunningsvoorwaarde “12”) Voorwaarde m.b.t. infrastructuurwerken in een verkaveling met wegaanleg” houdt verzoekende partij voor dat deze niet voldoende duidelijk en precies zou zijn opgesteld.

146. De voorwaarde in kwestie luidt:
(...)

147. Verzoekende partij meent dat deze vergunningsvoorwaarde niet voldoende duidelijk en precies zou zijn. Het valt op dat verzoekende partij echter geen (vermeende) schending opwerpt van art. 4.2.19 en/of 4.2.20 VCRO. Het middel(onderdeel) mist dus manifest juridische grondslag. Tussenkomende partij ziet niet in in welke mate de aangehaalde bepalingen uit het middel zouden kunnen zijn geschonden.

⇒ Het is duidelijk dat de voorwaarde voldoende precies is, gelet op het feit dat ze verwijst naar een specifiek plan (met vermelding van dossiernummer). Hieromtrent kan geen onduidelijkheid bestaan.

148. Ten derde houdt verzoekende partij voor dat de **stedenbouwkundige voorschriften summier zouden zijn en geen voorwaarden bevatten** omtrent een aantal vergunningsvoorwaarden en bij advies aangeraden voorwaarden inzake een goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij lijkt daarmee te doelen op twee vergunningsvoorwaarden m.n. m.b.t. de brandveiligheidsmaatregelen en de plaatsing van een gescheiden rioleringsstelsel.

149. Met uitzondering van verwijzing naar die twee voorwaarden, toont verzoekende partij op geen enkele manier aan dat de stedenbouwkundige voorschriften niet voldoende precies zouden zijn. Bovendien haalt verzoekende partij geen schending aan van art. 4.2.15, §2 VCRO. Het argument mist dus juridische grondslag.

150. **Vanzelfsprekend kunnen op voorhand voorschriften niet worden aangepast aan voorwaarden uit een vergunning omdat de voorwaarden – evident – maar gekend**

zijn op het ogenblik van de vergunning. Voorwaarden kunnen conform art. 4.3.1, §1 de aanvraag aanpassen om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. De stelling van verzoekende partij is dus – manifest – ongegrond.

151. Het feit dat deze elementen niet expliciet zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, doet geen afbreuk aan het feit dat de aanvrager de brandvoorzorgsmaatregelen effectief dient na te leven. Hetzelfde geldt overigens voor de plaatsing van borden die zone 30 aangeven. Eén en ander volgt rechtstreeks uit art. 4.3.1, §1 VCRO. Voorwaarden maken inherent deel uit van de vergunning en dienen te worden nageleefd.

152. Tot slot haalt verzoekende partij nog een schending aan van art. 4.1.1 VCRO (de definities), doch zonder enige duiding.

...

3.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“...

Voorafgaandelijk dient opgemerkt te worden dat verwerende partij dienaangaande over **een ruime discretionaire bevoegdheid** beschikt, waarbij Uw Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet kan en mag in de plaats stellen van die van verwerende partij.

Verzoekende partij dient bijgevolg aan te tonen dat verwerende partij de goede ruimtelijke ordening van het project hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld.

Zij slaagt hier geenszins in.

47. Vooreerst zou verwerende partij nagelaten hebben te onderzoeken of het doodlopend karakter van de Paanhuisstraat niet beter behouden zou kunnen worden.

Opgemerkt dient dat het al dan niet plaatsen van paaltjes betrekking heeft op de verkeerscirculatie op het grondgebied van tussenkomende partij en bijgevolg ontegensprekelijk als onderdeel van de zaak van de wegen tot de bevoegdheid van de gemeenteraad van tussenkomende partij behoort.

De kritiek is bijgevolg ongegrond. Verzoekende partij beweert niet dat dit aspect onvoldoende in het gemeenteraadsbesluit werd onderzocht.

48. Bijkomend werd bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact als aspect van een goede ruimtelijke ordening wel degelijk onderzocht:

(...)

Ook het eerdere advies van de mobiliteitsambtenaar was gunstig en wees op de verwaarloosbare mobiliteitsimpact die door slechts 9 bijkomende wooneenheden wordt gegenereerd.

49. Totaal tegenstrijdig stelt verzoekende partij overigens dat zowel de formele als materiële motiveringsplicht op dit punt geschonden zou zijn.

Ofwel kent verzoekende partij de motieven niet en werd de formele motiveringsplicht geschonden, ofwel zijn de motieven haar wel kenbaar en werd de materiële

motiveringsplicht geschonden doordat zij deze niet draagkrachtig bevindt. Het onderdeel is niet ernstig, minstens toont verzoekende partij niet aan dat de beoordeling van de mobiliteitsimpact kennelijk onredelijk of foutief is.

Vastgesteld werd door verwerende partij dat het slechts om 9 bijkomende woningen ging, waarbij enkelrichtingsverkeer werd voorzien zodat het verkeer zich zou beperken tot bestemmingsverkeer van de woningen in het binnengebied zelf.

50. Wat de vergunningsvoorwaarden betreft stelt verzoekende partij dat verwerende partij zelf de voorwaarden zoals bepaald door tussenkomende partij integraal diende over te nemen, zonder dat zij hiervoor kon verwijzen naar de eerdere beslissing van tussenkomende partij.

Totaal onbegrijpelijk stelt verzoekende partij dat deze eerste beslissing immers niet gekend is, zodat ook de voorwaarden niet bekend zouden zijn.

Dit is niet ernstig. Verzoekende partij ging zelf in beroep tegen de eerste vergunningsbeslissing vanwege tussenkomende partij, zodat zij thans niet de onwettigheid van de bestreden beslissing kan aanvoeren om reden dat de voorwaarden in deze eerste beslissing haar niet bekend zouden zijn.

51. Tot slot is verzoekende partij van mening dat de verschillende voorwaarden vertaald dienen te worden in de verkavelingsvoorschriften

Zulks is echter onmogelijk, gelet op de verordenende kracht van deze voorschriften en de onmogelijkheid om als vergunningverlenende overheid na het openbaar onderzoek hieraan toevoegingen te doen.

Terecht werden dan ook bepaalde voorwaarden opgelegd, waardoor de vergunningshouder evenzeer verbonden is bij het uitvoeren van de stedenbouwkundige vergunning.

...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“ ...

55.

Eerste tussenkomende partij stelt ten onrechte dat er geen onderzoek noodzakelijk was omtrent het aangevoerde bezwaar nu de vergunningverlenende overheid niet punt per punt de ingediende bezwaren zou dienen te weerleggen.

Echter, zoals eerste tussenkomende partij terecht citeert uit een arrest van Uw Raad, dient er minstens uit de beslissing duidelijk te blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de vergunningverlenende overheid zich heeft gesteund om de vergunning al dan niet te verlenen.

Verzoeker heeft in het openbaar onderzoek echter een alternatief aangereikt voor de beoogde vergunning, waarbij de ruimtelijke belangen van de bewoners van de Paanhuisstraat en enkele bewoners van de Hollestraat beter worden beschermd, namelijk door het plaatsen van paaltjes.

Een dergelijk alternatieve vergunningswijze, waarbij de belangen van de bewoners meer worden afgewogen tegenover de belangen van de projectontwikkelaar in naam van de goede ruimtelijke ordening, dient wel degelijk te worden onderzocht door de vergunningverlenende overheid. Er valt niet in te zien waarom er anders een openbaar onderzoek zou worden gehouden indien slechts de aanvraag zoals ze is voorgesteld door de projectontwikkelaar, zou moeten worden beoordeeld.

Nergens in de motivering van de bestreden beslissing kunnen argumenten worden teruggevonden waaruit blijkt dat het geplande project met de voorgestelde paaltjes, geen valabele optie zou kunnen zijn om het project op een alternatieve wijze te vergunnen, zodat het bezwaar van verzoeker niet afdoende werd onderzocht en beantwoord.

(...)

59.

Eerste tussenkomende partij stelt dat het feit dat de opgelegde voorwaarden niet in de bestreden beslissing zijn opgenomen geen gebrek betreft.

Eerste tussenkomende partij vergeet echter dat wanneer er wordt verwezen naar adviezen die relevant zijn voor het formuleren van de vergunningsvoorwaarden, deze adviezen bij de vergunningsbeslissing dienen te worden gevoegd.

Hoewel het administratief dossier moet worden samen gelezen met de vergunningsbeslissing zelf, moet een zorgvuldig bestuur diens vergunningsbeslissing zo opstellen dat uit deze vergunningsbeslissing zelf duidelijk blijkt wat er vergund werd en onder welke voorwaarden.

(...)

61.

Ook is de vergunningsvoorwaarde '12°) Voorwaarde m.b.t. infrastructuurwerken in een verkaveling met wegeaanleg' niet op een zorgvuldige wijze bepaald in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 4/08/2015.

(...)

Eerste tussenkomende partij beperkt zich tot het stellen dat de betrokken voorwaarde wel duidelijk werd opgelegd. Zij ziet echter over het hoofd dat niet wordt verwezen naar een specifiek plan, maar slechts naar een 'ontwerp' van een studiebureau.

(...)

63.

Ten derde dient te worden vastgesteld dat de stedenbouwkundige voorschriften zeer summier zijn en geen voorwaarden bevatten omtrent een aantal vergunningsvoorwaarden en bij advies aangeraden voorwaarden inzake een goede ruimtelijke ordening.

(...)

64.

Eerste tussenkomende partij stelt slechts dat het niet noodzakelijk is de vergunningsvoorwaarden te vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften en dat het voldoende zou zijn om deze elementen als vergunningsvoorwaarden op te leggen, quod non.

... ”

5.

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

157. Verzoeker blijft in haar toelichtende nota voorhouden dat de alternatieve vergunningswijze, nl. het behoud van de doodlopende straat door het plaatsen van paaltjes, diende te

worden onderzocht door de vergunningsverlenende overheid en nergens uit de motivering zou blijken waarom dit geen valabele optie zou zijn.

158. In dit kader dient nogmaals te worden herhaald dat het geenszins vereist is om stelsmatig en punt na punt te antwoorden op alle bezwaren die in de loop van het openbaar onderzoek zijn geuit. In de bestreden beslissing werden duidelijk wel de ruimtelijke belangen van de doodlopende straat overwogen. Verwerende partij milderde echter het bezwaar van beroepende partij dat het verdwijnen van de doodlopende straat ernstige bijkomende hinder met zich zou meebrengen, door te overwegen dat de aanvraag slechts voorziet in 9 bijkomende wooneenheden en dat gelet op de ligging, breedte, enkelrichting van Hollestraat en Paanhuisstraat, het verkeer eerder beperkt zal blijven. Dergelijke argumentatie kan **geenszins als een kennelijk onredelijke beslissing** worden aanzien.

(...)

162. Verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat de adviezen die relevant zijn voor het formuleren van de vergunningsvoorwaarden, bij de vergunningsbeslissing dienden te worden gevoegd. Art 4.2.19 VCRO bepaalt nl. enkel dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn, redelijk in verhouding moeten tot de vergunde handelingen, ze kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en ze de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk kunnen maken van een bijkomende beoordeling van de overheid. Verzoekende partij lijkt een extra bepaling te voegen, waarvoor zij geenszins een wettige of decretale grondslag bijbrengt. Evenmin verwijst zij naar relevante rechtspraak of rechtsleer die hierover reeds zou hebben geoordeeld. Los daarvan zijn de relevante adviezen bij het vergunningsbesluit gevoegd nu ze moeten worden nageleefd, en uiteraard worden nageleefd.

163. Bovendien dient te worden opgemerkt dat Uw Raad reeds oordeelde dat de formele motiveringsplicht niet is geschonden indien een advies niet werd toegevoegd aan de bestreden beslissing, maar verzoekende partij hiervan weldegelijk kennis had.

(...)

164. De deugdelijkheid van een motivering moet worden beoordeeld in het licht van alle gegevens van het administratief dossier, d.w.z. onder meer met inachtneming van de gegevens die door de betrokkenen voor wie de motivering bestemd is, reeds bekend zijn. Verzoekende partij had duidelijk kennis van de voorwaarden en van de adviezen waarvan de naleving werd opgenomen in enkele voorwaarden aangezien zij het besluit van het college van burgemeester en schepenen aanvocht. Dat zij geen kennis zou hebben van de vergunningsvoorwaarden is dan ook niet ernstig.

(...)

171. Verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat in deze niet werd verwezen naar een specifiek plan, maar slechts naar een ontwerp van een studiebureau. Het wegenisdossier van het studiebureau Grontmij werd echter goedgekeurd door het gemeenteraadsbesluit van 30 juni 2015. Het wegenisdossier werd goedgekeurd vóór het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsvergunning in eerste aanleg verleende met desbetreffende voorwaarde opgenomen. In geen geval kan worden voorgehouden dat de voorwaarde slechts een ontwerp zou betreffen en niet voldoende precies zou zijn.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het vergunningverlenend bestuur, zowel in eerste als in laatste administratieve aanleg, kan maar tot de afgifte van een vergunning beslissen nadat de gemeenteraad een gunstig besluit over de zaak van de wegen genomen heeft, en kan maar in overeenstemming met dat besluit tot de afgifte beslissen.

Het gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen is geen beslissing met individuele strekking, maar heeft een verordenend karakter en valt om die reden niet onder het toepassingsgebied van de Motiveringswet. Wel geldt voor beslissingen van de gemeenteraad de motiveringsplicht, zoals opgenomen in artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad een “gemotiveerd besluit over de zaak van de wegen” neemt en daarbij kennis neemt van de ingediende bezwaren en opmerkingen.

In haar bezwaarschrift heeft de verzoekende partij onder meer doen gelden dat met de verkavelingsaanvraag de Paanhuisstraat niet langer een doodlopende straat is. Zij heeft voor het behoud van het doodlopend karakter via het plaatsen van paaltjes gepleit.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij dat alternatief had moeten onderzoeken en een afweging had moeten maken tussen de belangen van de bewoners bij het behoud van het doodlopend karakter van de straat en de belangen bij de inrichting als eenrichtingsstraat, kiest zij de verkeerde beslissing als doelwit. In zijn besluit van 30 juni 2015 over de zaak van de wegen heeft de gemeenteraad beslist dat de Paanhuisstraat, vanaf de Broekstraat in de richting van de Hollestraat, een eenrichtingsstraat wordt. Dat is een voor de verwerende partij bindend onderdeel van het besluit over de zaak van de wegen. De verwerende partij kan niet in strijd daarmee beslissen om de Paanhuisstraat als doodlopende straat te handhaven. De motieven die de verwerende partij in de bestreden beslissing ter verantwoording van het verdwijnen van de doodlopende straat verstrekt, zijn overtuigend.

Uit de motieven in zijn besluit van 30 juni 2015 blijkt dat de gemeenteraad van het bezwaar kennis genomen heeft. De door de verzoekende partij gevraagde belangenafweging is in dat besluit terug te vinden. De gemeenteraad erkent dat de rust van de omwonenden met het behoud van een doodlopende straat gediend is, maar geeft de motieven te kennen waarom hij de straat voor enkelrichtingsverkeer openstelt. De verzoekende partij formuleert geen exceptie van onwettigheid waarin zij de onjuistheid of onredelijkheid van die motieven argumenteert.

2.

De verwerende partij vergunt de verkavelingsaanvraag “conform de voorwaarden zoals gesteld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 4/08/2015”, maar schrapt wel de toevoeging aan het voorschrift dat de carport met de oversteek tot de perceelgrens afhankelijk stelt van het akkoord van de buur.

De verzoekende partij heeft bij haar administratief beroepschrift een afschrift van de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 4 augustus 2015 als bijlage gevoegd. Zij kan dan ook niet in ernst beweren dat de in de bestreden beslissing uit het collegebesluit overgenomen voorwaarden haar onbekend zouden zijn. De verzoekende partij heeft geen belang bij de kritiek dat de bestreden beslissing die voorwaarden had moeten expliciteren.

Waar de verzoekende partij vervolgt dat de verwerende partij “de verschillende vergunningsvoorwaarden, dewelke slechts onrechtstreeks worden opgelegd, niet onderzoekt, noch betreft in [de] beoordeling”, dat zij “dan ook onvoldoende het in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening (onderzoekt)”, en dat “uit de motivering niet kan worden opgemaakt waarom bepaalde vergunningsvoorwaarden worden opgelegd en of deze voldoende zijn om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen”, vult zij haar stelplicht minimalistisch in en verwacht zij blijkbaar dat ambtshalve een voor een het proces van de voorwaarden gemaakt wordt.

De specifiek door de verzoekende partij gehekeld vergunningsvoorwaarde betreffende de “infrastructuurwerken in een verkaveling met wegeaanleg” (12°) stelt dat de wegen- en rioleringswerken, en de inrichting van de verkaveling in overeenstemming met het “ontwerp van studie bureau Grontmij” uitgevoerd moeten worden. Het gaat om het ontwerp nummer 13150006 “infrastructuurwerken verkaveling Paanhuisstraat” dat de gemeenteraad goedgekeurd heeft. Dat stuk bevindt zich in het administratief dossier. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is het duidelijk waarop de voorwaarde betrekking heeft.

Dat de betrokken adviezen bij de bestreden beslissing gevoegd hadden moeten worden, voert de verzoekende partij pas voor het eerst en laattijdig in haar toelichtende nota aan.

3.

Wanneer de verwerende partij aan de afgifte van de verkavelingsvergunning voorwaarden verbindt om de overeenstemming met het recht of de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, zijn die voorwaarden bindend voor de aanvrager. Zoals al gesteld, heeft het gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen verordenende kracht.

Het is dan ook onduidelijk op grond waarvan de verzoekende partij stelt dat het advies van de brandweer, de inrichting als zone 30, de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, de voorwaarde betreffende infiltratie, buffering, opvang en hergebruik van hemelwater, en de infrastructuurwerken in de verkavelingsvoorschriften verankerd hadden moeten worden.

4.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DANNEELS PROJECT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG is ontvankelijk
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 31 juli 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF