

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1326
in de zaak met rolnummer 1314/0546/A/5/0482

Verzoekende partijen	1. de heer Frankie VAN DEN BOGAERDE , 2. mevrouw Nicole VAN GELE , vertegenwoordigd door advocaat Philippe DE VLEESCHAUWER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9840 De Pinte, Hemelrijkstraat 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de heer Fernand MATTHEEUWS , vertegenwoordigd door advocaat Marten DE JAEGER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9990 Maldegem, Westeindestraat 145

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 februari 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lovendegem van 17 oktober 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verharden van een deel van buurtweg nr. 65 met betonstraatstenen en het aanleggen van een stuk riolering in functie van een nieuw bouwperceel op een perceel gelegen te Lovendegem, Oostveld Kouter 19, met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie B, nr. 365F/deel.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 oktober 2014 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 juni 2016.

Advocaat Maarten MICHIELS loco advocaat Philippe DE VLEESSCHAUWER voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Marten DE JAEGER voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij legt op de zitting van 14 juni 2016 een pleitnota neer.

De verzoekende partijen en de verwerende- partij verzetten zich niet tegen de neerlegging van deze bijkomende pleitnota.

Aangezien deze pleitnota enkel betrekking heeft op de tijdigheid van de betaling van het rolrecht, dit in antwoord op een vraag tot verduidelijking van de Raad bij e-mail van 7 juni 2016, kan deze pleitnota aanvaard worden.

IV. DE FEITEN

1.

Het betrokken perceel en omgeving maken het voorwerp van een reeds uitgebreide voorgeschiedenis, die als volgt wordt weergegeven in de bestreden beslissing:

“ ...

De aanvraag situeert zich binnen het kerngedeelte van de gemeente Lovendegem dat gelegen is ten zuiden van de gewestweg N9 Brugge – Gent, tussen de lintbebouwing langsheen de wegen Bredestraat Kouter en Oostveld Kouter.

De werken geschieden in functie van het bouwrijp maken van een rechthoekig perceel bouwgrond van ca. 21 m breed en 42 m diep. Dit perceel paalt aan de buurtweg nr. 65 die de verbinding maakt tussen de wegen Bredestraat Kouter en Oostveld Kouter, halverwege de weg zijn paaltjes geplaatst zodat enkel fietsers en voetgangers de verbinding kunnen maken tussen deze straten.

Volgens de atlas der buurtwegen staat buurtweg nr. 65 bekend als het 'Lijkstraetje', de weg heeft een breedte van 6 m en is uitgerust met een 2 m brede grindverharding. Nutsleidingen en riolering ontbreken.

De kavels langs de overzijde van de buurtweg behoren tot een relatief recent gerealiseerde verkaveling en worden ontsloten via de weg Wijnzilver die doodloopt ter hoogte van de aansluiting met buurtweg nr. 65.

Kwestieus perceel bouwgrond maakte oorspronkelijk als 'deel A' deel uit van een op datum van 5 augustus 1986 goedgekeurde verkaveling dewelke een 8 tal loten omvatte.

Een aanvraag tot verkavelingswijziging, waarbij deel A werd omgevormd tot een lot 9 bestemd voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning, werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd in zitting van 14 juni 2004, na gunstig preadvies van het college zelf, maar omwille van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar (redenen: lot te klein voor ligging in tweede bouwzone en niet goed ontsloten).

De deputatie verleende in fase van beroep op 20 januari 2005 de vergunning onder de volgende voorwaarden (zelfde voorwaarden als deze in het preadvies van het college van burgemeester en schepenen):

- de plaatsing van de riolering en de aanleg van de nutsleidingen dienen op kosten van de verkavelaar te gebeuren;
- het deel van buurtweg nr. 65 tussen het einde van lot 9 en de weg Oostveld Kouter wordt over een breedte van 3 m verhard (asfalt of klinkers) met langs één zijde een greppel vooraleer het lot kan verkocht worden.

Een tweede aanvraag tot verkavelingswijziging, nl. voor het opsplitsen van lot 9 in de loten 9A en 9B geschikt voor de oprichting van een gekoppelde residentiële woning, werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 10 mei 2007.

De deputatie verleende in fase van beroep op 27 oktober 2007 wel de vergunning, en dit opnieuw onder de hierboven vermelde voorwaarden.

In fase van hoger beroep besliste de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening op 17 november 2008 dat het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewilligd werd en dat de aanvraag niet kon vergund worden.

De beslissing van de minister steunde grotendeels op het feit dat er een legaliteitsprobleem bestaat voor de aanleg en uitrusting van de toegangsweg, gelet op de bepalingen van het BPA 'Oostveld Kouter', tevens werd vermeld dat de door deputatie opgelegde voorwaarden potestatief zijn, waardoor de vergunning onuitvoerbaar is, en deze voorwaarden dan ook ten onrechte werden opgelegd.

Op 16 oktober 2009 werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het bouwen van een woning en de aanleg van een klinkerverharding, greppel, nutsleidingen en riolering.

De vergunning werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 14 januari 2010, en ook het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie op 29 april 2010 verworpen.

Op 19 december 2011 werd terug eenzelfde aanvraag ingediend, welke door het college van burgemeester en schepenen geweigerd werd op 1 februari 2012 en door de deputatie op 31 mei 2012.

Telkenmale werd door de deputatie geoordeeld dat de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 niet uitvoerbaar is om reden dat de voorwaarden erin gesteld niet gerealiseerd werden. De aanvragen werden bijgevolg beoordeeld op basis van de oorspronkelijke verkaveling van 5 augustus 1986, die geen woning toeliet op kwestieus bouwperceel.

Omtrent de wegeniswerken werd het volgende gesteld:

"Een tweede luik van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bestaat uit de aanleg van de verharding, de greppel, nutsleidingen en riolering.

Het BPA voorziet op die plaats 'zone voor wandelwegen (niet verhard)'. Het is duidelijk dat de toevoeging 'niet verhard' deel uitmaakt van het verordenende stedenbouwkundige voorschrift. Dit kan ook afgeleid worden uit een ander voorschrift 'verharde wegen'. De voorgestelde verharding valt hier dus niet onder en komt niet voor vergunning in aanmerking."

Huidige aanvraag betreft het verharden van een deel van de buurtweg nr. 65 met betonstraatstenen en het aanleggen van riolering die aansluit op de bestaande riolering in de Wijnzilver.

Het eerste deel van de buurtweg wordt nu gebruikt als toegangsweg naar de garages van de woningen aan de Oostveld Kouter nrs. 21 en 23. Verderop vanaf de pijpenkop van de Wijnzilver is de buurtweg enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

De verharding in betonstraatstenen heeft een breedte van 3 m (inclusief boordstenen) en een lengte van 66,10 m (vanaf verharding Oostveld Kouter tot einde voormeld 'lot 9'). De verharding wordt op 1 m van de links gelegen percelen en 2 m afstand van de rechts gelegen percelen (gezien vanaf de Oostveld Kouter) aangelegd.

Afstromend water wordt verzameld in een te midden de verharding aan te leggen weggoot en aangesloten op de RWA langs de Oostveld Kouter.

De nieuw aan te leggen riolering met diameter 30 cm heeft een totale lengte van 57 m en bestaat uit een uitbreiding van het rioleringsnet langs de weg Wijnzilver.

...

2.

De tussenkomende partij dient op 23 augustus 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lovendegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verharden van een deel van buurtweg nr. 65 met betonstraatstenen en aanleggen van een stuk riolering van een nieuwe bouwperceel" op een perceel gelegen te Lovendegem, Oostveld Kouter 19.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Oostveld Kouter' goedgekeurd op 16 mei 1979, deels in een zone voor wandelwegen (niet verhard) en deels in een zone voor openbaar groen.

Het aangevraagde staat volgens de bestreden beslissing in functie van een bouwperceel gelegen binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 5 augustus 1986, verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lovendegem. Deze verkaveling werd gewijzigd door de verwerende partij op 20 januari 2005. Het betrokken perceel is niet gelegen binnen deze verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 september 2013 tot en met 12 oktober 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van de stad Gent adviseert op 25 september 2013 voorwaardelijk gunstig. Eén van de voorwaarden is dat de weg een minimale vrije breedte en hoogte van 4 meter dient te hebben, en 8 meter indien de weg doodloopt.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 17 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het BPA Oostveld Kouter en de verkavelingsvoorschriften van verkaveling 229/1, waar de buurtweg in opgenomen is: 'art. 12 Zone voor openbaar groen: Zone bestemd voor de aanleg en instandhouding van op deskundige wijze beplante openbare groene ruimten in het belang van de

volksgezondheid en de schoonheid der omgeving. Bestaande bomenrijen en heesters zijn beschermd. De groenaanleg gebeurt met passende plantensoorten.' Het verhard en uitrusten van een deel van de buurtweg, is bovendien niet aanvaardbaar.

De buurtweg is, zoals weergegeven op het grafisch plan van het BPA, 3,00 m breed. Rechts van de buurtweg ligt een groene strook, die ook 3,00 m breed is. Door de uitrusting en verharding van de weg wordt de groenstrook van 3,00 m een strook van 2,00 m meter. De verharding van de weg vindt vervolgens deels plaats op de groene strook. Ook dit is in strijd met de geldende voorschriften. Bovendien blijft aan de linker zijde van de buurtweg een strook van 1,00 m over, zonder enige bestemming.

De aanvraag is onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig art. 4.3.1 van VCRO: De buurtweg wordt omschreven als een niet verharde wandelweg, waarop gemotoriseerd vervoer niet thuishoort. Het karakter van de buurtweg als trage weg wordt bovendien geaccentueerd door het feit dat het groen er centraal staat. Het college wenst deze dan ook zo te behouden.

Het advies van de brandweer is gunstig met voorwaarden. Doch, kunnen de voorwaarden niet voldaan worden, waardoor het college oordeelt dat de aanvraag niet kan vergund worden. De weg moet een minimale vrije breedte en hoogte hebben van 8 m, indien de weg doodloopt. Aangezien de toegangsweg tot de woning een doodlopende straat is, met een breedte van 3 m, kan niet worden voldaan aan de voorwaarde van de brandweer. Het project voldoet aldus niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

Er werden drie bezwaarschriften ingediend. Deze zijn hoofdzakelijk gegrond.

Algemene conclusie

De aanvraag wordt geweigerd.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 15 november 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2 Motivering

2.1 De watertoets

De bouwplaats ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

De verharding heeft een oppervlakte die kleiner is dan 200 m², zodat deze niet valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffer-voorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Aldus kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft de aanleg van 66,10 m wegenis en 57 m riolering.

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

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

2.3 Beoordeling bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek

De beoordeling van het college van burgemeester en schepenen (zie rubriek 1.5) kan bijgetreden worden voor de punten 1 t.e.m. 6, met dien verstande dat de buurtweg nr. 65 strikt genomen niet in het gebied van de op datum van 5 augustus 1986 goedgekeurde verkaveling gelegen is, ook niet ingevolge de door de deputatie op 20 januari 2005

vergunde wijziging van de verkaveling waarin voorwaarden opgelegd worden omtrent buurtweg nr. 65, zodat huidige aanvraag om werken uit te voeren aan de buurtweg nr. 65 louter aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Oostveldkouter' dienen getoetst te worden.

Met betrekking tot punt 1 dient wel opgemerkt dat een BPA bepaalde verwachtingen mag scheppen bij de bewoners, maar geen garantie kan bieden dat de buurtweg nr. 65 nooit zal verhard worden, een BPA kan bijvoorbeeld gewijzigd worden door een ruimtelijk uitvoeringsplan die een gans andere bestemming aan het gebied geeft.

Punt 8 van de bezwaren is ongegrond, in rubriek 1.7 (argumentatie aanvrager) wordt uitvoerig uitgelegd waarom thans enkel de infrastructuurwerken aan buurtweg nr. 65 aangevraagd worden, en niet de bebouwing van lot 9. Dit lot is bebouwbaar zoals voorzien in de verkavelingswijziging dd. 20 januari 2005, mits aan de betrokken bijzondere voorwaarden (die thans ter uitvoering voorliggen) kan voldaan worden.

2.4 De juridische aspecten

Zoals hierboven reeds vermeld is de buurtweg nr. 65 strikt genomen niet in het gebied van de op datum van 5 augustus 1986 goedgekeurde verkaveling gelegen, ook niet ingevolge de door de deputatie op 20 januari 2005 vergunde wijziging van de verkaveling waarin voorwaarden opgelegd worden omtrent buurtweg nr. 65, zodat huidige aanvraag om werken uit te voeren aan de buurtweg nr. 65 louter aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Oostveldkouter' dienen getoetst te worden.

De betrokken weg, die een breedte van 6 m heeft, staat op het bestemmingsplan van het BPA links (gezien vanaf de Oostveld Kouter, dus langs de zijde van bovenvermeld 'lot 9') met een breedte van 3 m aangeduid als 'wandelpad (niet verhard)' en rechts met een breedte van 3 m als 'zone voor openbaar groen'.

In de strook voor openbaar groen geldt volgend bestemmingsvoorschrift (artikel 12):

"Zone bestemd voor de aanleg en instandhouding van op deskundige wijze beplante openbaar groene ruimten in het belang van de volksgezondheid en de schoonheid der omgeving.

Bestaande bomenrijen en heesters zijn beschermd.

De groenaanleg gebeurt met passende plantensoorten."

De 3 m brede aan te leggen verharding met betonstraatstenen komt met een breedte van 2 m te liggen in de zone 'wandelpad (niet verhard)' en met een breedte van 1 m in de 'zone voor openbaar groen'.

De aangevraagde verharding – die bovendien niet in functie van een 'wandelpad' staat – is in strijd met de bestemming van beide zones, daar geen enkele van deze zones duurzaam mag verhard worden.

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag behelst afwijkingen op de bestemming van de betrokken zones, hetgeen niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO valt.

De aanvraag is bijgevolg niet voor vergunning vatbaar.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

..."

Na de hoorzitting van 14 januari 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 februari 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2. Motivering

2.1 De watertoets

De bouwplaats ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

De verharding heeft een oppervlakte die kleiner is dan 200 m², zodat deze niet valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Aldus kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten is en de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad.

2.2 De MER-toets

De aanvraag betreft de aanleg van 66,10 m wegenis en 57 m riolering.

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

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

2.3 De juridische aspecten

In de vorige weigeringsbeslissing van 31 mei 2012 werd gesteld

"Een aanvraag tot verkavelingswijziging, waarbij deel A werd omgevormd tot een lot 9 bestemd voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning, werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd in zitting van 14 juni 2004. Het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 20 januari 2005 ingewilligd onder de volgende voorwaarden:

- de plaatsing van de riolering en de aanleg van de nutsleidingen dienen op kosten van de verkavelaar te gebeuren;*
- het deel van buurtweg nr. 65 tussen het einde van lot 9 en de weg Oostveld Kouter wordt over een breedte van 3 m verhard (asfalt of klinkers) met langs één zijde een greppel vooraleer het lot kan verkocht worden.*

Uit dit besluit kan duidelijk afgeleid worden dat de verkavelingswijziging slechts geldt nadat de verkavelaar de nutsvoorzieningen heeft aangelegd en nadat de toegangsweg is gerealiseerd.

Tot zover aan deze uitdrukkelijke voorwaarden niet voldaan wordt is de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 (nog) niet geldig, meer zelfs kan het betreffende perceel niet worden verkocht met het oog op de realisatie van de gewenste bestemming.

Uit de toestand ter plaatse wordt afgeleid dat de verkavelaar (de heer Mattheeuws) tot op heden de opgelegde voorwaarden niet heeft gerealiseerd. Bijgevolg is de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 (nog) niet geldig en dient voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld op basis van de oorspronkelijke verkaveling van 5 augustus 1986. Volgens het goedgekeurde verkavelingsplan is deze kavel ingekleurd als 'deel A' en bestemd om te voegen bij de aanpalende percelen.

De oprichting van een vrijstaande residentiële woning is bijgevolg in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en komt niet voor vergunning in aanmerking. Een tweede luik van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bestaat uit de aanleg van de verharding, de greppel, nutsleidingen en riolering.

Het BPA voorziet op die plaats 'zone voor wandelwegen (niet verhard)'. Het is duidelijk dat de toevoeging 'niet verhard' deel uitmaakt van het verordenende stedenbouwkundige voorschrift. Dit kan ook afgeleid worden uit een ander voorschrift 'verharde wegen'. De voorgestelde verharding valt hier dus niet onder en komt niet voor vergunning in aanmerking."

Hieruit mag worden afgeleid dat de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 slechts

zou gelden nadat de verkavelaar de bijzonder voorwaarden heeft uitgevoerd, en dat tot zolang de aanvragen tot bebouwen van lot 9 dienen getoetst te worden aan de oorspronkelijke verkaveling van 5 augustus 1986.

Huidige aanvraag dient precies om de opgelegde voorwaarden te realiseren. De verwachting van de aanvrager, die van de deputatie een consequente houding verwacht, dient dan ook te worden ingelost.

In de beslissing van 31 mei 2012 oordeelde de deputatie dat "de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 (nog) niet geldig en dient voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld op basis van de oorspronkelijke verkaveling van 5 augustus 1986.". Dit standpunt dient te worden aangehouden.

Anders oordelen zou ertoe leiden dat de in 20 januari 2005 genomen, niet aangevochten beslissing onuitvoerbaar zijn, wat niet kan de bedoeling zijn. De verkavelingswijziging is immers rechtmatig verleend.

De beoordeling van de bezwaren zoals gemaakt door het college van burgemeester en schepenen wordt dan ook niet bijgetreden. Er kan niet meer terug gekomen worden op de beslissing van 2005, die niet vervallen is en die rechten verleende aan de aanvrager.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend voorstel voert de in 2005 door de deputatie opgelegde uitdrukkelijke voorwaarde uit dat het deel van deze buurtweg dient verhard te worden om het aansluitend perceel bebouwbaar te houden.

Deze werken hebben slechts een beperkte ruimtelijke impact aangezien het slechts gaat om een ontsluiting in functie van één woning. De dynamiek die een dergelijk ontsluiting veroorzaakt zal uiterst beperkt zijn, zodat hier geen sprake kan zijn van een ontwrichting van de goede plaatselijke aanleg.

Daarenboven voldoet de aanvraag aan de geldende verkaveling dewelke de criteria van de goede ruimtelijke ordening bevat, in toepassing van art. 4.3.1 §1 eerste lid ten derde.

De goede ruimtelijke ordening wordt met het gevraagde dan ook niet in het gedrang gebracht.

2.5 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleving van het advies van de brandweer betreffende de vrije breedte van minimaal 4 m.

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer Marten De Jaeger, advocaat, namens de heer Fernand Mattheeuws wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, mits naleving van de door de brandweer opgelegde voorwaarde betreffende de vrije breedte van minimaal 4 m.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de ontwikkelaar.

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

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

Uit de stukken van het dossier blijkt daarenboven dat de tussenkomende partij tijdig het verschuldigde rolrecht heeft gestort op de rekening van het Grondfonds.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van “*artikel 4.3.1.§1.1° VCRO en artikel 4.4.1.§1 VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (en het daarin vervatte motiveringsbeginsel), schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel*”.

Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

Het gedeelte van de buurtweg nr. 65 waarop de besteden beslissing betrekking heeft, is volledig gelegen binnen het beheersingsgebied van het Bijzonder Plan van Aanleg ‘Oostveldkouter’ (MB 16.05.1979) en deels gelegen in de niet-vervallen verkaveling nr. 229/1 die betrekking heeft op de gronden gelegen tussen Bredestraat Kouter en Oostveld Kouter, kadastraal gekend als Lovendegem, 2de afdeling, sectie b, nrs. 405, 387, 386, 380a, 379b, 371b, 376a en 381.

- *Het linker gedeelte van de buurtweg nr. 65 (over een breedte van 3 meter) is volgens het BPA ‘Oostveldkouter’ bestemd als “wandelpaden (niet verhard)”.*

De bestreden beslissing laat nu net toe om de kwestige buurtweg te verharderen, met het oog op de overrijding ervan met gemotoriseerde voertuigen.

- *Het rechter gedeelte van de buurtweg nr. 65 (eveneens over een breedte van 3 meter) is volgens het BPA Oostveld en de verkaveling nr. 229/1 bestemd als “zone voor openbaar groen”.*

Deze zone wordt in art. 12 van de voorschriften bij de verkaveling nr. 229/1 omschreven als:

“Zone bestemd voor de aanleg en instandhouding van op deskundige wijze beplante openbare groene ruimten in het belang van de volksgezondheid en de schoonheid der omgeving.

Bestaande bomen en heesters zijn beschermd.

De groenaanleg gebeurt met passende platensoorten.”

Een verharding met betonstraatstenen kan bezwaarlijk worden gedefinieerd als “groen”, zodat het gevraagde ook hier in strijd is met de toepasselijke bestemming.

Overeenkomstig art. 4.3.1.§1. VCRO dient een vergunningsaanvraag te worden afgewezen indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Overeenkomstig art. 4.4.1.§1 VCRO kan in een vergunning niet op geldige wijze worden afgeweken van de bestemming.

De besteden beslissing staat de verharings van buurtweg nr. 65 toe over een breedte van 3 meter, waarvan:

- 2 meter binnen de bestemming "wandelpaden (niet verhard)" (BPA Oostveld), en
- 1 meter binnen de bestemming "Zone voor openbaar groen" (BPA Oostveld en verkaveling nr. 229/1)

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelde dan ook terecht in zijn verslag dd. 20 december 2013 hieromtrent:

"Zoals hierboven reeds vermeld is de buurtweg nr. 65 strikt genomen niet in het gebied van de op datum van 5 augustus 1986 goedgekeurde verkaveling gelegen, ook niet ingevolge de door de deputatie op 20 januari 2005 vergunde wijziging van de verkaveling waarin voorwaarden opgelegd worden omtrent buurtweg nr. 65, zodat huidige aanvraag om werken uit te voeren aan de buurtweg nr. 65 louter aan de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Oostveldkouter' dienen getoetst te worden.

De betrokken weg, die een breedte van 6 m heeft, staat op het bestemmingsplan van het BPA links (gezien vanaf de Oostveld Kouter, dus langs de zijde van bovenvermeld 'lot 9') met een breedte van 3 m aangeduid als 'wandelpad (niet verhard)' en rechts met een breedte van 3 m als 'zone voor openbaar groen'.

In de strook voor openbaar groen geldt volgend bestemmingsvoorschrift (artikel 12): "Zone bestemd voor de aanleg en instandhouding van op deskundige wijze beplante openbaar groene ruimten in het belang van de volksgezondheid en de schoonheid der omgeving. Bestaande bomenrijen en heesters zijn beschermd. De groenaanleg gebeurt met passende plantensoorten."

De 3 m brede aan te leggen verharding met betonstraatstenen komt met een breedte van 2 m te liggen in de zone 'wandelpad (niet verhard)' en met een breedte van 1 m in de 'zone voor openbaar groen'. De aangevraagde verharding – die bovendien niet in functie van een 'wandelpad' staat – is in strijd met de bestemming van beide zones, daar geen enkele van deze zones duurzaam mag verhard worden.

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag behelst afwijkingen op de bestemming van de betrokken zones, hetgeen niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO valt. De aanvraag is bijgevolg niet voor vergunning vatbaar."

17.

De motivering van de deputatie om af te wijken van de geldende bestemmingsvoorschriften is foutief, waardoor de bestreden beslissing de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet schendt.

Het feit dat de deputatie bij beslissing dd. 20 januari 2005 een verkavelingswijziging heeft toegestaan, waarvan de opgelegde voorwaarden niet vergunbaar blijken, verantwoordt niet dat de artikelen 4.3.1.§1 en 4.4.1.§1 VCRO worden geschonden.

Ten onrechte stelt de deputatie in de bestreden beslissing:

“ ...

Huidige aanvraag dient precies om de opgelegde voorwaarden te realiseren. De verwachting van de aanvrager, die van de deputatie een consequente houding verwacht, dient dan ook te worden ingelost.

...

Anders oordelen zou ertoe leiden dat de in 20 januari 2005 genomen, niet aangevochten beslissing onuitvoerbaar zijn, wat niet kan de bedoeling zijn. De verkavelingswijziging is immers rechtmatig verleend.

...

De beoordeling van de bezwaren zoals gemaakt door het college van burgemeester en schepenen wordt dan ook niet bijgetreden. Er kan niet meer terug gekomen worden op de beslissing van 2005, die niet vervallen is en die rechten verleende aan de aanvrager.”

In tegenstelling tot wat de deputatie voorhoudt heeft zij aan de aanvrager bij beslissing van 20 januari 2005 geenszins het recht verleend om buurtweg nr 65 te verharden en er een riolering aan te leggen. Zij heeft daarentegen enkel geoordeeld dat de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning van 5 augustus 1986 slechts kan worden toegestaan onder deze voornoemde voorwaarden, zonder daarbij zich te hebben uitgesproken over de concrete uitvoerbaarheid van deze voorwaarden.

De aanvrager kan dan ook geen enkel recht putten uit de verkavelingsvergunning van 20 januari 2005, welke zou verantwoorden dat de toepasselijke bestemmingsvoorschriften zouden worden geschonden. Merk daarenbij dan ook nog op dat de bouwplaats niet eens gelegen is binnen de verkavelingen van 5 augustus 1986 en 20 januari 2005.

18.

De bestreden beslissing schendt het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

In haar weigeringsbeslissing dd. 31 mei 2012 stelde de deputatie nog omtrent de toen ook gevraagde verharding:

“Een tweede luik van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bestaat uit de aanleg van de verharding, de greppel, nutsleidingen en riolering. Het BPA voorziet op die plaats 'zone voor wandelwegen (niet verhard)'. Het is duidelijk dat de toevoeging 'niet verhard' deel uitmaakt van het verordenende stedenbouwkundige voorschrift. Dit kan ook afgeleid worden uit een ander voorschrift 'verharde wegen'. De voorgestelde verharding valt hier dus niet onder en komt niet voor vergunning in aanmerking.”

*De motivering van de beslissing dd. 31 mei 2012 waarbij uitdrukkelijk wordt gesteld dat de voorgestelde verharding niet voor vergunning in aanmerking komt, staat diametraal op de motivering van de bestreden beslissing om de verharding toch toe te laten.
...*

2.

De verwerende partij beantwoordt dit als volgt:

"...

Verzoekers stellen dat de motivering van de deputatie om af te wijken van de geldende bestemmingsvoorschriften foutief is, waardoor de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is. Daarnaast zou de motivering van de bestreden beslissing diametraal staan op de motivering van de beslissing van 31 mei 2012.

In de bestreden beslissing heeft de deputatie de volgende redenering aangehaald (stuk 8, p.7-8):

"De juridische aspecten

In de vorige weigeringsbeslissing van 31 mei 2012 werd gesteld

"Een aanvraag tot verkavelingswijziging, waarbij deel A werd omgevormd tot een lot 9 bestemd voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning, werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd in zitting van 14 juni 2004. Het tegen deze beslissing ingestelde beroep werd door de deputatie in zitting van 20 januari 2005 ingewilligd onder de volgende voorwaarden:

- de plaatsing van de riolering en de aanleg van de nutsleidingen dienen op kosten van de verkavelaar te gebeuren;

- het deel van buurtweg nr. 65 tussen het einde van lot 9 en de weg Oostveld Kouter wordt over een breedte van 3 m verhard (asfalt of klinkers) met langs één zijde een greppel vooraleer het lot kan verkocht worden.

Uit dit besluit kan duidelijk afgeleid worden dat de verkavelingswijziging slechts geldt nadat de verkavelaar de nutsvoorzieningen heeft aangelegd en nadat de toegangsweg is gerealiseerd.

Tot zover aan deze uitdrukkelijke voorwaarden niet voldaan wordt is de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 (nog) niet geldig, meer zelfs kan het betreffende perceel niet worden verkocht met het oog op de realisatie van de gewenste bestemming.

Uit de toestand ter plaatse wordt afgeleid dat de verkavelaar (de heer Mattheeuws) tot op heden de opgelegde voorwaarden niet heeft gerealiseerd. Bijgevolg is de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 (nog) niet geldig en dient voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld op basis van de oorspronkelijke verkaveling van 5 augustus 1986. Volgens het goedgekeurde verkavelingsplan is deze kavel ingekleurd als 'deel A' en bestemd om te voegen bij de aanpalende percelen.

De oprichting van een vrijstaande residentiële woning is bijgevolg in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften en komt niet voor vergunning in aanmerking.

Een tweede luik van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bestaat uit de aanleg van de verharding, de greppel, nutsleidingen en riolering.

Het BPA voorziet op die plaats 'zone voor wandelwegen (niet verhard)'. Het is duidelijk dat de toevoeging 'niet verhard' deel uitmaakt van het verordenende stedenbouwkundige voorschrift. Dit kan ook afgeleid worden uit een ander voorschrift 'verharde wegen'. De voorgestelde verharding valt hier dus niet onder en komt niet voor vergunning in aanmerking."

Hieruit mag worden afgeleid dat de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 slechts zou gelden nadat de verkavelaar de bijzonder voorwaarden heeft uitgevoerd, en dat tot zolang

de aanvragen tot bebouwen van lot 9 dienen getoetst te worden aan de oorspronkelijke verkaveling van 5 augustus 1986.

Huidige aanvraag dient precies om de opgelegde voorwaarden te realiseren. De verwachting van de aanvrager, die van de deputatie een consequente houding verwacht, dient dan ook te worden ingelost.

In de beslissing van 31 mei 2012 oordeelde de deputatie dat "de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 (nog) niet geldig en dient voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld op basis van de oorspronkelijke verkaveling van 5 augustus 1986.". Dit standpunt dient te worden aangehouden.

Anders oordelen zou ertoe leiden dat de in 20 januari 2005 genomen, niet aangevochten beslissing onuitvoerbaar zijn, wat niet kan de bedoeling zijn. De verkavelingswijziging is immers rechtmatig verleend.

De beoordeling van de bezwaren zoals gemaakt door het college van burgemeester en schepenen wordt dan ook niet bijgetreden. Er kan niet meer terug gekomen worden op de beslissing van 2005, die niet vervallen is en die rechten verleende aan de aanvrager."

Er moet in casu gewezen worden op de onderlinge verhouding tussen een verkavelingsvergunning en een bijzonder plan van aanleg.

Wanneer er geen overeenstemming bestaat tussen een verkavelingsvergunning en een BPA, gaat de hiërarchie van de plannen (lees: voorrang van het BPA op de verkavelingsvergunning) slechts op indien de strengere bepalingen van de verkavelingsvergunning expliciet door het latere BPA worden opgeheven; zoniet blijven de bepalingen van de verkavelingsvergunning integraal gelden totdat ze herzien of gewijzigd worden (Van Acker, F., Deel II: Soorten plannen en hun onderlinge verhoudingen, 44, in Leenders, I. e.a., Zakboekje ruimtelijke ordening 2014, Kluwer, Mechelen, 916).

Het bijzonder plan van aanleg 'Oostveldkouter' dateert van 16 mei 1978. De verkavelingsvergunning dateert evenwel van 5 augustus 1986, met een wijziging op 20 januari 2005 en is derhalve recenter.

De verkavelingswijziging van 20 januari 2005 werd verleend onder de volgende voorwaarden:

"- de plaatsing van de riolering en de aanleg van de nutsleidingen dienen op kosten van de verkavelaar te gebeuren;

- het deel van buurtweg nr. 65 tussen het einde van lot 9 en de weg Oostveld Kouter wordt over een breedte van 3 m verhard (asfalt of klinkers) met langs één zijde een greppel vooraleer het lot kan verkocht worden."

Aangezien de voorwaarden waaronder een verkavelingsvergunning wordt verleend integrerend deel uitmaken van deze vergunning, diende de deputatie dan ook voorrang te geven aan de verkavelingsvergunning en de daarin opgenomen voorwaarden voor deze aanvraag en de niet-overeenstemmende voorschriften van het BPA niet toe te passen.

De motivering van de deputatie is dan ook correct.

Deze aanvraag dient precies om de opgelegde voorwaarden in het kader van de verkavelingswijziging van 20 januari 2005 te realiseren. De verwachting van de aanvrager, die van de deputatie een consequente houding verwacht, dient dan ook te worden ingelost.

Deze aangelegenheid aangaande de hiërarchie in de planning betreft een legaliteitskwestie. Zelfs al zou er sprake zijn van een tegenstrijdige redenering, quod non, moet worden opgemerkt dat het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel in beginsel niet kan primeren op het legaliteitsbeginsel (RvS nr. 130.722 van 27 april 2004).

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan het volgende toe:

“ ...

Het middel is ongegrond.

Verzoekers tot vernietiging grijpen in de toelichting van hun middel in feite terug naar de inhoud van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De Bestendige Deputatie heeft in haar beoordeling de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar echter op afdoende wijze beantwoord.

Voor wat betreft de ingeroepen schending van het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel, wenst verzoeker in tussenkomsst te verwijzen naar de eerdere beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 20/01/2005 en 31/05/2012.

De huidige beslissing van de Bestendige Deputatie is precies genomen met het oog op de naleving van het rechtszekerheidsbeginsel.

...”

4.

De verzoekende partijen stellen nog het volgende in hun wederantwoordnota:

“ ...

Verwerende partij erkent in haar antwoordnota dat de bouwplaats (= buurtweg nr. 65) is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Oostveldkouter’, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 16 mei 1978 en dat de toegangsweg volgens dit BPA deels is gelegen in een ‘zone voor wandelwegen (niet verhard)’ en deels in een ‘zone voor openbaar groen’.

Verder erkent verwerende partij dat de bouwplaats niet gelegen is in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De theoretische uiteenzetting van verwerende partij nopens de onderlinge verhouding tussen een verkavelingsvergunning en een bijzonder plan van aanleg is dan ook niet relevant.

Er is in casu immers helemaal geen sprake van een hiërarchieconflict, nu de bouwplaats eenvoudigweg niet is gelegen binnen de verkaveling dd. 5 augustus 1986 of de verkavelingswijzigingen van 20 januari 2005.

Verwerende partij stelt: Aangezien de voorwaarden waaronder een verkavelingsvergunning wordt verkend integrerend deel uitmaken van deze vergunning, diende de deputatie dan ook voorrang te geven aan de verkavelingsvergunning en de daarin opgenomen voorwaarden voor deze aanvraag en de niet-overeenstemmende voorschriften van het BPA niet toe te passen”.

Deze motivering kan niet worden bijgetreden.

De enige bestemmingsvoorschriften die gelden voor de bouwplaats zijn deze die bepaald zijn in het bijzonder plan van aanleg Oostveldkouter. Verwerende partij kan zich niet beroepen op het vertrouwensbeginsel om een onwettigheid, met name het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in strijd met de vigerende bestemmingsvoorschriften, toe te staan. Het vertrouwensbeginsel - voor zover hier van toepassing - kan in beginsel niet op het legaliteitsbeginsel primeren (Rv.St., nv Benoot Hedwig, nr. 130.722, 27 april 2004). Op grond van de beginselen van behoorlijk bestuur kan de overheid niet worden verplicht om in de onwettigheid te volharden. (G. DE WOLF, "Verkavelingsvergunning", in

P. VANSANT e.a. (eds.), Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2013, Mechelen, Kluwer, 2013, 540).

11.

Tussenkomen de partij gaat er in haar nota verkeerdelijk van uit dat de bouwplaats gelegen is binnen de verkaveling dd. 5 augustus 1986.

12.

De bestreden beslissing schendt de in hoofding aangehaalde nomen.

Verzoekers insisteren op dit middel.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Oostveld Kouter' goedgekeurd op 16 mei 1979.

De drie meter brede aan te leggen verharding met betonstraatstenen komt met een breedte van twee meter te liggen in de zone 'wandelpad (niet verhard)' en met een breedte van één meter in de zone voor openbaar groen.

In de strook voor openbaar groen geldt volgend bestemmingsvoorschrift:

"...

Zone bestemd voor de aanleg en instandhouding van op deskundige wijze beplante openbaar groene ruimten in het belang van de volksgezondheid en de schoonheid der omgeving.

Bestaande bomenrijen en heesters zijn beschermd.

De groenaanleg gebeurt met passende plantensoorten.

..."

De Raad stelt vast dat het voorwerp van de bestreden beslissing in strijd is met de bestemming van beide zones. Dit wordt ook niet ernstig betwist door de verwerende partij.

2.

De aanvraag voorziet in een andere bestemming dan deze die voorzien is in de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Er kan dan ook geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsregels uit artikel 4.4.1 VCRO. Dit artikel laat weliswaar beperkte afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften toe, doch niet wanneer het een afwijking van de bestemming betreft.

3.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing louter en alleen naar haar eerdere beslissingen omtrent het betrokken perceel en haar omgeving.

Het betrokken perceel maakte oorspronkelijk als 'deel A' deel uit van een op datum van 5 augustus 1986 goedgekeurde verkaveling dewelke een 8 tal loten omvatte.

Een aanvraag tot verkavelingswijziging, waarbij deel A werd omgevormd tot een lot 9 bestemd voor de oprichting van een vrijstaande residentiële woning, werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd bij beslissing van 14 juni 2004. De verwerende partij verleende evenwel in de daaropvolgende administratieve beroepsprocedure op 20 januari 2005 de vergunning onder de volgende voorwaarden:

- de plaatsing van de riolering en de aanleg van de nutsleidingen dienen op kosten van de verkavelaar te gebeuren;
- het deel van buurtweg nr. 65 tussen het einde van lot 9 en de weg Oostveld Kouter wordt over een breedte van 3 m verhard (asfalt of klinkers) met langs één zijde een greppel vooraleer het lot kan verkocht worden.

Deze beslissing werd nadien niet aangevochten.

Deze verkavelingswijziging zou pas gelden nadat de verkavelaar deze voorwaarden heeft uitgevoerd, tot zolang zouden de aanvragen tot het bebouwen van lot 9 getoetst worden aan de oorspronkelijke verkaveling van 5 augustus 1986.

De huidige aanvraag zou dienen om de bovenvermelde voorwaarden te realiseren. Verder dient volgens de verwerende partij de verwachtingen van de aanvrager ingelost te worden en kan er niet meer teruggekomen worden op de beslissing van 20 januari 2005. Anders oordelen zou ertoe leiden dat deze beslissing onuitvoerbaar zou zijn.

4.

Los van de vraag of (een gedeelte van) de bovenvermelde beslissing van 20 januari 2005 niet vervallen is, stelt de Raad vast dat deze beslissing geen betrekking heeft op het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. In de bestreden beslissing wordt immers expliciet gesteld dat de bouwplaats niet gelegen is in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

Een (verkavelings)vergunning kan geen rechten of plichten verlenen op percelen die daarvan niet het voorwerp uitmaken. De verwerende partij kan dan ook niet nuttig verwijzen naar haar eerdere beslissing van 20 januari 2005 of de oorspronkelijke verkaveling van 5 augustus 1986.

De Raad stelt tevens vast dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze de strijdigheid met het bovenvermelde BPA ontmoet, laat staan motiveert hoe zij kon afwijken van dit BPA. Dit klemmt des te meer aangezien deze motivering des te concreter, preciezer en zorgvuldiger dient te gebeuren nu blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief adviseerde over de verenigbaarheid met dit BPA.

De verwerende partij gaat er ten onrechte van uit dat zij op geldige wijze kon afwijken van de vigerende bestemmingsvoorschriften door zich te beroepen op het vertrouwensbeginsel. De tussenkomen partij stelt in dezelfde zin dat de beslissing van de verwerende partij precies genomen is met het oog op de naleving van het rechtszekerheidsbeginsel.

Het vertrouwensbeginsel stelt dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk, moeten worden gehonoreerd. Een rechtszoekende moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concrete geval heeft gedaan.

De beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het vertrouwensbeginsel, werken evenwel niet *contra legem*. De beginselen van behoorlijk bestuur kunnen niet tegen uitdrukkelijke wettelijke of reglementaire bepalingen worden ingeroepen.

Zoals hierboven reeds vastgesteld, is de aanvraag in strijd met de verordenende voorschriften van het toepasselijke BPA. Het vertrouwensbeginsel kan niet worden ingeroepen om een onwettige vergunning te verlenen.

Het middel is gegrond.

B. De overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VIII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Fernand MATTHEEUWS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 februari 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verharderen van een deel van buurtweg nr. 65 met betonstraatstenen en het aanleggen van een stuk riolering in functie van een nieuw bouwperceel op een perceel gelegen te Lovendegem, Oostveld Kouter 19 en met kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie B, nr. 365/F/deel.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 juli 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT