

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0644 van 5 november 2013
in de zaak 1011/0111/SA/8/0088

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 2 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van mevrouw [REDACTED], rechtsvoorganger van de tussenkomen partijen, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 25 mei 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan mevrouw [REDACTED] de vergunning verleend voor het wijzigen van een verkaveling.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 7 mei 2013 (nummer S/2013/0115) werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 20 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bram DE SMET die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 20 januari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 26 januari 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De tussenkommende partij is tijdens de procedure overleden te Zottegem op 26 maart 2012.

Op 4 oktober 2013 werd op rechtsgeldige wijze een verzoek tot hervatting van geding ingediend door zijn rechtsopvolgers, [REDACTED].

IV. FEITEN

Op 14 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient mevrouw [REDACTED], hierna “de aanvrager”, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het uitbreiden van een verkaveling, bestaande uit 3 loten voor vrijstaande bebouwing”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan 'Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag beoogt als loten 4a (vrijstaande woning) en 4b (uit de verkaveling gesloten deel) de op 16 oktober 2006 behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling bestaande uit drie loten voor open bebouwing, uit te breiden met het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juli tot 20 augustus 2009, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

Op 22 december 2009 beslist de gemeenteraad van de stad Zottegem het wegtracé in functie van de private verkaveling goed te keuren.

Op 29 maart 2010 preadviseert het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem als volgt gunstig:

“ ...

Overwegende dat het ontwerp, op vlak van afmetingen van het keerpunt (pijpenkop), aangepast werd om te voldoen aan de opmerkingen van de Brandweer en de SOLVA, zodat een voldoende toegankelijkheid voor de brandweerwagens en huisvuilomhaling verzekerd wordt;

Overwegende dat het voorgestelde lot 4A een oppervlakte van ca. 605m² heeft; dat dit qua omvang in overeenstemming is met de omgeving en met de gangbare stedenbouwkundige normen;

Overwegende dat de voorziene weg tot nader order een 'doodlopende' weg blijft; dat van één bijkomend lot bezwaarlijk een abnormale toename van verkeersdrukke of afname van de verkeersveiligheid te verwachten valt;

Overwegende dat aan de achterzijde van de voorziene woning op lot 4A een tuinstrook met een diepte van min. 8m gevrijwaard blijft; dat dit in overeenstemming is met de gangbare normen en voldoende geacht wordt ter vrijwaring van de privacy t.o.v. de achterliggende woningen (■■■■);

Overwegende dat het betrokken perceel volgens het gewestplan gelegen is in woongebied en op de voorgestelde manier voor bebouwing in aanmerking komt, dat het hiertoe onbebouwd gebleven karakter geen recht op een 'vrij uitzicht' creëert in hoofde van de achterliggende eigenaars/bewoners;

Overwegende dat de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, o.a. op vlak van kroonlijsthoogte en dakhelling, in overeenstemming zijn met deze voor de overige loten, met uitzondering van het feit dat voor lot 4A tevens de mogelijkheid voor een plat dak wordt voorzien; overwegende dat platte bedaking echter vreemd is aan deze omgeving en bijgevolg dient uitgesloten te worden;

Overwegende dat de voorziene inplanting op slechts 2.50 m achter de rooilijn ruimtelijk niet aanvaard is; dat de toekomstige woning zich op dezelfde voorbouwlijn als de andere woningen in de verkaveling dient te richten, m.a.w. op 5 m achter de rooilijn; dat hierbij de voorziene achtertuinstrook van min. 8 m dient behouden te blijven.

Overwegende dat het voorstel de goede plaatselijke ordening niet in gedrang brengt.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 mei 2010 als volgt ongunstig:

“ ...

Overwegende dat het voorstel nauwelijks afwijkt van het voorstel van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning

Overwegende dat m.b.t. dat voorstel reeds duidelijk werd gesteld dat een bijkomend lot 4 niet aangewezen was om reden dat door de beperkte tuinstrook onvoldoende privacy kon worden gegarandeerd voor de loten uit de achterliggende verkaveling aan de [REDACTED]

Overwegende dat in functie van een 4^{de} lot tevens een wegverbreding noodzakelijk was over een lengte van 96m en dit noch het recreatief karakter van de bestaande voetweg noch het landschap op de grens woongebied/agrarisch landschappelijk waardevol gebied ten goede kwam.

Overwegende dat het voorstel thans voorziet in een nog verdere doortrekking van de wegenis voor het reeds vergunde deel van de verkaveling met daarop aansluitend een pijpekop (noodzakelijk voor brandweer en nutsdiensten)

Overwegende dat in de huidige aanvraag, ten einde voldoende achtertuinzone te bewaren, de inplanting van de woning wordt voorzien op 2,5m achter de rooilijn wat in tegenstelling staat tot een verantwoorde ruimtelijke ordening t.o.v. de reeds vergunde kavels

Overwegende dat met de voorwaarde van het College tot behoud van minimaal 8m t.o.v. de achterste perceelsgrens bij een inplanting op 5m achter de rooilijn wordt benadrukt dat het perceel, mede door zijn vormgeving, onvoldoende geschikt is als bijkomend huiskavel

Overwegende dat, overeenkomstig de bepalingen van het uitvoeringsbesluit inzake de volledigheid van verkavelingsaanvragen/wijzigingen, het dossier m.b.t. de wegeniswerken niet alle noodzakelijke stukken bevat

Algemene conclusie

Het voorstel is niet voor vergunning vatbaar

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem weigert op 25 mei 2010 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 23 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 24 augustus 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 2 september 2010 als volgt het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

...

Voor de realisatie van het lot 4A wordt voorzien in een doortrekking van de voorziene weg voor de bestaande 1 tot en met 3, met een gedeeltelijke aanleg van nieuwe wegenis met een pijpenkop-constructie tot voorbij het beoogde bijkomend lot 4A.

De gemeenteraad van Zottegem heeft in zitting van 22 december 2009 zijn goedkeuring verleend aan het wegenis ontwerp onder voorwaarden. Deze voorwaarden dienen bij een gunstig advies, stipt gevolgd te worden en als voorwaarde opgelegd te worden.

Aan de achterzijde van de voorziene woning op lot 4A blijft een tuinstrook met een diepte van minimum 8m gevrijwaard. In de oorspronkelijke verkaveling, daterend van oktober 2006, werd hier bij de tuinzone voor het toen uitgesloten lot 4 een diepte van 6m bouwvrij voorzien, wat eerder minimaal was.

De in de aanvraag voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, op vlak van kroonlijsthoogte en dakhelling zijn in overeenstemming met deze voor de al bestaande overige drie loten uit de links aansluitende verkaveling, met uitzondering van het feit dat voor lot 4A tevens de mogelijkheid voor een plat dak voorzien wordt.

Appellant stelt in zijn beroepschrift, dat aangezien de voorschriften evenwel een grote architecturale vrijheid bieden, onverminderd de bepalingen van artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO, bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal rekening dienen te worden gehouden met de beginselen van goede ruimtelijke ordening vervat in artikel 4.3.2 §2, 1° VCRO inzonderheid de visuele en vormelijke elementen en hinderaspecten.

Bijgevolg kan appellant de motivering van het college van burgemeester en schepenen volledig bijtreden wat betreft de uitsluiting van het platte dak. Een toepassingsmogelijkheid voor het platte dak wordt bijgevolg uitgesloten uit de verkavelingsvoorschriften.

Appellant volgt echter de visie van het college niet, voor wat betreft de voorbouwlijn van de toekomstige woning op het lot 4A.

Aan de voorzijde wordt de inplanting van de woning in voorliggend voorstel voorzien op slechts 2.50m achter de rooilijn. De oorspronkelijke verkaveling van het uitgesloten lot 4 voorzagt hier een achteruitbouwstrook met een diepte van 5m.

De beoogde inplanting op slechts 2.50m achter de rooilijn is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Een dergelijke voortuinzone is te ondiep en is uiterst uitzonderlijk binnen de omgeving. De toekomstige woning richt zich bijgevolg beter naar dezelfde voorbouwlijn als die van de andere woningen in de links aansluitende verkaveling en dient aldus ingeplant te worden met een voorbouwlijn op 5m achter de rooilijn.

Hierbij dient echter de voorziene bouwvrije achtertuintrook van min. 8m behouden te blijven, om nog voldoende privacy te waarborgen in verhouding tot de tuinzones van de achterliggende woningen langsheen de [REDACTED].

...

Er kan gesteld worden dat door het creëren van één bijkomend lot binnen de [REDACTED] bezwaarlijk een abnormale toename van de verkeersdrukke of afname van de verkeersveiligheid te verwachten valt, temeer nu ook de beoogde uitbreiding van de voorliggende weg een 'doodlopende' weg blijft.

Wat betreft de privacy van de achterliggende kavels kan er van uit gegaan worden dat een tuinzone van 8m diepte hieraan voldoende tegemoetkomt, mede gelet dat de beide

tuinzones op elkaar aansluiten en de woningen hierdoor op voldoende afstand van elkaar komen te liggen.

Het te bebouwen lot 4A heeft een oppervlakte van ca. 605m², wat qua omvang in overeenstemming is met de grootte van de percelen in de omgeving en met de gangbare stedenbouwkundige normen. Het lot 3 uit de aansluitende verkaveling heeft een oppervlakte van 670m², lot 2 van 690m², zodat het nieuw te creëren lot 4a geen afwijkende grootte vertoont op de in deze omgeving aanwezige configuratie. Het ingediende bezwaar wordt als ongegrond afgewezen.

Met toepassing van de boven vermelde voorwaarden en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften, kan de aanvraag in overeenstemming gebracht worden met de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

De verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de volgende aanvullende en/of wijzigende voorwaarden:

- *De voorwaarden zoals gesteld door de gemeenteraad van Zottegem in zitting van 22 december 2009 met betrekking tot het wegenisontwerp, dienen stipt gevolg te worden.*
- *Aan de achterzijde van de voorziene woning op lot 4A blijft een bouwvrije tuinstrook met een diepte van minimum 8m gevrijwaard.*
- *De toekomstige woning dient zich naar dezelfde voorbouwlijn als de andere woningen in de links aansluitende verkaveling te richten; de inplanting wordt voorzien met een voorbouwlijn op 5m achter de rooilijn.*
- *Voor lot 4A wordt de mogelijkheid uitgesloten om als dakafwerking voor de hoofdbouw een plat dak te voorzien.*
- *De adviezen van de nutsmaatschappijen zijn in acht te nemen*
- *...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aangeplakt op 22 september 2010. Het beroep van de verzoekende partijen ingesteld bij aangetekende brief van 7 oktober 2010 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

Bij toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kan beroep worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.

Het perceel van verzoekende partijen is gelegen achter lot 4 van de betwiste verkavelingsvergunning. Het perceel is onmiddellijk gelegen achter de woning die de tussenkomende partijen via de verkavelingswijziging wensen te realiseren. Het nabuurschap op

zich is onvoldoende om als belanghebbende beschouwd te kunnen worden overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO

De verzoekende partijen omschrijven echter voldoende concreet de aard en de omvang van de hinder en nadelen ingevolge de verkavelingswijziging en inzonderheid de schending van hun wooncomfort en privacy in functie van de afstand tussen hun woning en het te realiseren lot 4 en de schending van hun zicht op een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO beschikken zij over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De tussenkomende partijen werpen op dat de verzoekende partijen nooit beroep hebben aangetekend tegen het gemeenteraadsbesluit van 22 december 2009 met betrekking tot het wegenisontwerp.

De Raad is van oordeel dat het al dan niet instellen van een procedure bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak tegen de goedkeuring door de gemeenteraad van het tracé en de technische inrichting van de wegenis geen invloed kan hebben op het belang van de verzoekende partijen voor het instellen van een beroep tot nietigverklaring tegen het verlenen van de verkavelingsvergunning.

Immers, de gemeenteraad keurt enkel het tracé en de uitrusting van de wegenis goed, doch niet de werken die leiden tot de effectieve aanleg van de weg.

Artikel 4.2.17, §1, eerste lid, VCRO bepaalt dat een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning geldt voor de in de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk opgesomde handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder de wegenwerken.

De aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem geweigerd op 25 mei 2010 en pas ingewilligd na beroep door de verwerende partij op 2 september 2010.

Het persoonlijk en actueel belang van de verzoekende partijen ontstaat vanaf de inwilliging van het beroep van de aanvrager door de verwerende partij en de verlening van de verkavelingswijziging.

VI. ONTVANKELIJKHEID WAT BETREFT DE TIJDIGHEID VAN HET VERZOEK TOT TUSSENKOMST

De verzoekende partijen menen dat het verzoek tot tussenkomst laattijdig is ingediend.

Het verzoekschrift, waarmee de verzoekende partijen beroep hebben ingesteld, is niet conform artikel 4.8.17, §1, tweede lid VCRO betekend aan de tussenkomende partijen.

Ingevolge artikel 4.2.23 VCRO en het zakelijk karakter van de stedenbouwkundige vergunning gaat deze vormloos over op de rechtsopvolgers vanaf de datum van het overlijden. Bij ontstentenis van betekening kan de Raad bovendien het verzoek tot tussenkomst toelaten voor zover de tussenkomst de behandeling van de zaak niet vertraagt. Het verzoek tot tussenkomst is tijdig.

De Raad verwerpt de exceptie van de verzoekende partijen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het legaliteitsbeginsel vervat in artikel 105 van de Grondwet, van de artikelen 27, 28 en 28bis van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen en van artikel 6 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat de rechtspraak en rechtsleer unaniem oordelen dat een verkaveling een buurtweg niet kan afschaffen of wijzigen.

Dat de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen hiertoe dient doorlopen te worden (R.v.St., Bal, nr. 18.307, 8 juni 1977; J. De Staercke, Wegenrecht, Administratieve Rechtsbibliotheek, Brugge, die Keure, 2007, nr. 338, 312), of in de hypothese dat de weg tot het openbaar domein zou behoren, volgens de procedure voorzien in het recente, op 13 juni 2009 in werking getreden Decreet van 8 mei 2009 “houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen”.

Dat zolang de rooilijn niet wordt gewijzigd conform de procedure voorzien in artikel 28bis van de wet op de buurtwegen, en de afpaling niet wordt aangepast via de wijzigingsprocedure voor buurtwegen voorzien in artikel 27 en 28 van de wet op de buurtwegen, buurtweg nr. 45 zich blijft uitstrekken over de oppervlakte voorzien in de atlas der buurtwegen.

Dat in de hypothese dat de onderliggende zate tot het openbaar domein zou behoren, een wijziging van de rooilijn dient te gebeuren via de procedure voorzien in het Decreet van 8 mei 2009 “houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen”.

7.

Terwijl, de bestreden vergunning buiten de wet op de buurtwegen of het decreet “houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen” om een buurtweg wijzigt of afschaft.

Dat de bestreden beslissing buiten de wettelijk voorziene procedure om een nieuwe rooilijn vastlegt, of alleszins rekening houdt met een onbestaande, want niet officieel vastgestelde rooilijn in plaats van met de officiële voor voetweg nr. 34 geldende rooilijn.

Dat bij het beoordelen van verkavelingsaanvragen en aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, nooit rekening kan worden gehouden met de rooiing die voorzien is in de verkavelingsaanvraag.

Dat het vaststaande rechtspraak van de Raad van State is dat in het kader van vergunningsaanvragen slechts rekening mag worden gehouden met de officieel

vastgestelde rooilijn. Dat met het “voorstel van nieuwe rooilijn” dat aanvrager heeft ingediend, derhalve noch in het kader van huidige verkavelingsprocedure, noch in het kader van toekomstige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, rekening kan worden gehouden.

De bestreden vergunning derhalve onwettig is :

- Aangezien het op onwettige wijze een buurtweg wijzigt of afschaft*
- Aangezien het geen rekening heeft gehouden met de officiële rooilijn.*
- ...*

2.

De verwerende partij repliceert :

“ ...

Verzoekers houden voor dat de deputatie in de bestreden beslissing ten onrechte de vergunning verleent voor het uitvoeren van wegeniswerken waardoor de rooilijn eveneens verplaatst wordt.

Artikel 4.2.17 VCRO voorziet nochtans expliciet dat :

“Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder :

1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan”

Op grond van artikel 42, §2 van het gemeentedecreet, verwijzend naar artikel 2 van hetzelfde decreet is de gemeenteraad exclusief bevoegd om de aanleg van gemeentelijke wegen te beoordelen en daarover te beslissen.

De gemeenteraad van Zottegem besliste op 22 december 2009 de onderhavige wegenis goed te keuren (stuk 4).

In casu wordt de doortrekking van de bestaande weg alsook de aanleg van riolering toegestaan, op kosten van de verkavelaar, waarna de wegenis om niet wordt overgedragen aan de gemeente (stuk 4, artikel 3) en tot het openbaar domein zal behoren. Er is aldus geen sprake van een afschaffing van een buurtweg. Het bestaan van deze buurtweg wordt eerder bestendigd door de doortrekking en het daarmee gepaard gaande frequenter gebruik.

Het doel van de bescherming van de buurtwegen, zijnde de bestendiging van de openbare doorgang, wordt aldus geenszins overtreden. Er kan worden opgemerkt dat quasi alle wegen in Strijpen, ook de straat waaraan de woning van verzoekers gelegen is, opgenomen is als buurtweg in de atlas der buurtwegen, meestal met een meer beperkte breedte.

De procedure zoals voorzien in de Wet op de buurtwegen dient niet gevolgd te worden, aangezien niet geraakt wordt aan het juridisch statuut, noch de juridische dimensies van de in de atlas van de buurtwegen opgenomen buurtweg nr. 34. Deze blijft aanwezig op dezelfde plaats, zij het dat diens bedding ook door een gemeenteweg gebruikt wordt.

Daarenboven is het vanzelfsprekend dat door aanleg van een nieuwe wegenis steeds (de facto) een nieuwe rooilijn wordt bepaald. Logischerwijze hield verweerster bij beoordeling van een goede plaatselijke aanleg rekening met deze nieuwe rooilijn. Mocht de redenering van verzoekers gevolgd worden, dan zou dit inhouden dat bij verkavelingsaanvragen waar bijvoorbeeld een volledig onaangesneden, inwaarts gelegen gebied wordt verkaveld, er geen rekening zou gehouden mogen worden met de nieuw geconcepieerde wegenis binnen het gebied, hetgeen niet ernstig is.

Er is geen rechtsgrond voor het toepassen van de procedure uit het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van rooilijnen, aangezien de nieuwe wegenis op grond van artikel 4.2.17 VCRO wordt vergund, en de rooilijn aldus de “huidige” grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen zijn.

De verwijzing van verzoekers naar het arrest van de Raad van State nr. 18.307 van 8 juni 1977 is tevens niet dienend nu in de betreffende zaak een vergunning werd verleend voor het bouwen van een constructie op de bedding van een buurtweg waardoor de doorgang versperd werd.

*De beslissing omtrent de wegenis is volledig regelmatig gebeurd.
...”*

3.

De tussenkommende partijen vullen aan:

“ ...

De bestreden beslissing vormt een uitbreiding op een eerder verleende verkavelingsvergunning. Het wegenistracé bij de toenmalige verkaveling is reeds volledig gerealiseerd.

Hiertegen werd nooit beroep aangetekend, evenmin werd destijds opgeworpen dat er een onwettigheid zou zijn, doordat een voetweg onder het wegentracé zou zijn gelegen.

Door de bestreden beslissing wordt de reeds aangelegde weg verlengd en wordt er een pijpenkop toegevoegd die toestaat dat voertuigen vlot kunnen draaien op het einde van de straat.

Verzoekende partijen beweren vooreerst verkeerdelijk dat bij het verlenen van de vergunning met een niet officiële rooilijn rekening werd gehouden.

De gemeenteraad van Zottegem keerde immers het tracé der wegen goed bij beslissing d.d. 22 december 2009. De plannen maken integraal deel uit van de beslissing van de gemeenteraad.

Op deze plannen staan de nieuwe rooilijnen vermeld. Deze dienen als “officiële” vastgestelde rooilijnen te worden beschouwd. De rooilijnen werden immers bij beslissing van de gemeenteraad gewijzigd.

Daarenboven laten verzoekende partijen na aan te duiden in welke concrete fase de onwettigheid, quod non, met betrekking tot het vaststellen van de rooilijnplannen werd begaan.

De procedure met betrekking tot de vaststelling van de nieuwe rooilijnen werd gerespecteerd. Verwerende partij heeft wel degelijk rekening gehouden met de bestaande officiële rooilijn.

Eveneens beweren verzoekende partijen verkeerdelijk, dat de bestreden beslissing voetweg nr. 34 zou afschaffen of wijzigen, zonder de procedure voorzien in de Wet op de buurtwegen te volgen.

Verzoekende partij laat na aan te tonen dat de bestreden beslissing daadwerkelijk voetweg nr. 34 zou afschaffen of wijzigen.

Dit kan trouwens bezwaarlijk vermits de bestreden beslissing op geen enkele wijze afbreuk doet aan deze voetweg nr. 34. Deze wordt zonder meer gehandhaafd, “onderliggend” de bedding van de, ingevolge uitvoering van de bestreden beslissing aan te leggen en te verlengen openbare weg.

Niets belet dat een voetweg, met zijn in de atlas vastgestelde bedding, zich situeert binnen een later aangelegde weg.

Enkel indien deze weg afbreuk zou doen aan deze voetweg, kan het volgen van de procedure tot afschaffing of wijziging van de buurtwegen, voorzien in de overeenstemmende wet, aan de orde zijn.

“De afschaffings- en wijzigingsprocedure vervat in de Wet op de buurtwegen is ook van belang in het kader van een verkavelingsvergunning. Buurtwegen kunnen slechts worden afgeschaft of gewijzigd na het doorlopen van de procedure voorzien in de Wet op de buurtwegen, zodat deze procedure in principe moet zijn doorlopen vooraleer een vergunning kan worden toegekend voor een verkaveling die afbreuk doet (onderlijning door verzoekende partij in tussenkomenst) aan een bestaande buurtweg.

De bestreden beslissing doet in geen enkel opzicht ook maar enige afbreuk aan genoemde voetweg nr. 34.

Uiterst ondergeschikt kan een onwettigheid die voortvloeit uit de miskennen van de regels inzake de toekenning van vergunningen op de openbare weg en uit de schending van de Wet op de buurtwegen – die in deze sowieso niet aan de orde is -, volgens de rechtspraak van de Raad van State geen grond zijn tot de vernietiging van de vergunning, wanneer in de loop van het geding wordt beslist de buurtweg te verleggen.

...

4.

De verzoekende partijen repliceren:

“...

Tussenkomenste partij tracht nu voor te houden dat de bestreden beslissing “geen afbreuk zou doen aan de buurtweg”.

Niets is minder waar.

De huidige buurtweg betreft, zoals duidelijk blijkt uit de plannen gevoegd bij de aanvraag, een zeer smalle onverharde weg. Dergelijke weg betreft een voetweg die enkel geschikt

is voor traag, d.w.z. ongemotoriseerd verkeer. In praktijk wordt deze voetweg effectief enkel gefrequenteerd door wandelaars en fietsers.

De verkavelingswijziging wil deze smalle onverharde trage weg veranderen in een verharde weg van zes meter breed, waarvan vier meter bestemd zijn als rijbaan.

Dit wijzigt de bestemming van de weg van een smalle, onverharde trage voetweg naar een brede verharde weg voor gemotoriseerd verkeer, en doet dus afbreuk aan de huidige bestemming van de voetweg. De bestemming van de weg wordt onmiskenbaar verzwaaard derwijze dat er niet langer sprake is van een voetweg, maar van een weg voor snel verkeer. De openbare weg krijgt hierdoor een andere functie.

Wanneer de redenering van tussenkomende partij zou worden gevolgd, dan wordt de afschaffings- en wijzigingsprocedure vervat in de Wet op de buurtwegen of de vaststellingsprocedure van de rooilijn in het decreet van 8 mei 2009 "houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen" uitgehold. Voor een verbreding van een buurtweg dient de procedure van artikel 27 e.v. van de Wet op de buurtwegen te worden gevolgd, dan wel een rooilijnplan te worden opgemaakt volgens de procedure voorzien in het decreet van 8 mei 2009 "houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen". Wanneer de redenering van tussenkomende partij wordt gevolgd, dan dient het college van burgemeester en schepenen zich van deze bevoegdheidsverdeling niets meer aan te trekken. Het volstaat dat zij een trage, verharde buurtweg laten "opsorpen" door een brede, verharde snelle weg. Aldus kunnen zij onbeperkt trage, onverharde voetwegen veranderen in brede, verharde wegen voor snel verkeer zonder dat de gemeenteraad, de deputatie of de Vlaamse regering hier nog enige zeggenschap over heeft.

Het eerste middel is gegrond:

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.17, §2 VCRO bepaalt dat over de verkavelingsaanvraag pas kan worden beslist door het vergunningverlenend bestuursorgaan nadat de gemeenteraad over de zaak van de wegen een beslissing heeft genomen.

Het besluit over de wegenis maakt integraal deel uit van de verkavelingsvergunning.

De bestreden beslissing stelt vast dat voor de realisatie van het lot 4A voorzien wordt in een doortrekking van de voorziene weg met een gedeeltelijke aanleg van nieuwe wegenis met een pijpenkop-constructie tot voorbij het beoogde bijkomende lot 4A.

In het kader van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning motiveerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem de uitsluiting van het oorspronkelijk niet-opgesplitst lot 4 als volgt:

"...

Het lot 4 heeft een onvoldoende ruime achtertuinstrook, zodat de privacy van de woningen van de naastliggende verkaveling ernstig in het gedrang komen; daarenboven betekent het handhaven van het lot 4 dat de voetweg over een lengte van 96m moet verbreed worden tot een straat; gezien zijn recreatief karakter en gebruik door de zwakke weggebruiker, gezien zijn ligging op de grens woongebied/landschappelijk

waardevol agrarisch gebied, en gezien het vermelde bezwaarschrift is dit stedenbouwkundig gezien niet verantwoord;

...

De bestreden beslissing omvat een belangrijke verbreding van de bestaande onverharde voetweg.

2.

Artikel 28bis en de Nederlandse vertaling van de overige bepalingen van hoofdstuk III van de buurtwegenwet luiden als volgt:

“ ...

Hoofdstuk III. Verbreding, rechttrekking, aanleg en afschaffing der buurtwegen.

Art.27. de gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de aanleg, de rechttrekking, de verbreding en de afschaffing der buurtwegen.

In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens 's konings goedkeuring, van ambtswege de aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk.

Art.28. De aanleg, de afschaffing of de wijziging van een buurtweg moeten voorafgegaan zijn van een onderzoek.

De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.

De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.

Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking.

Art.28bis. Een buurtweg mag slechts na de goedkeuring door de Koning van een algemeen rooiingsplan worden aangelegd, of rechtgetrokken, de bestendige deputatie gehoord

...”

Uit de door de wet van 9 augustus 1948 ingevoegde 28bis van de buurtwegenwet volgt dat het vaststellen van een rooiingsplan moet voorafgaan aan de beslissing over de aanleg, rechttrekking, verbreding of afschaffing van een buurtweg. Dit wordt overigens bevestigd door de parlementaire voorbereiding van de laatstgenoemde wet, waaruit blijkt dat de wetgever via de goedkeuring van de rooiingsplannen een middel wilde creëren om wijzigingen aan het buurtwegennet aan de koninklijke goedkeuring te onderwerpen (*Parl.St. Kamer 1947-1948, nr.54, p.5*).

De Raad treedt de stelling van de verwerende partij niet bij als zou de oorspronkelijke juridische bestemming van de buurtweg behouden blijven, zij het dat diens bedding in een nieuw aan te leggen gemeenteweg komt te liggen.

Artikel 27 van de buurtwegenwet bepaalt expliciet dat de verbreding van de weg onder het toepassingsgebied van de wet valt. De beslissing tot verbreding dient derhalve genomen te worden door de deputatie. Door de aanleg van de nieuwe wegenis die de oorspronkelijke bedding van de buurtweg overschrijdt, dient bovendien voorafgaandelijk de rooiing te worden

gewijzigd. De wegenis wordt na aanleg door de verkavelaar afgestaan aan de gemeente en behoort derhalve tot het openbaar domein.

3.

De verkavelingsvergunning kan derhalve slechts rechtsgeldig worden verleend mits voldaan wordt aan twee voorafgaande voorwaarden:

- de vaststelling van de rooilijn conform de procedure voorzien in artikel 28 bis van de wet van 10 april 1841 of, in zover de zate tot het openbaar domein behoort, conform het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- de procedure zoals voorzien in artikel 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen voor wijziging (verbreding) van de buurtweg.

Artikel 4.3.3 VCRO bepaalt dat indien, hetzij uit de verplicht in te winnen adviezen, hetzij uit het aanvraagdossier, blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, de vergunning wordt geweigerd.

Onder 'direct werkende normen' wordt verstaan: supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is.

Het gemeenteraadsbesluit van 22 december 2009 van de gemeente Zottegem houdende vaststelling van het wegtracé beantwoordt niet aan de wettelijke voorschriften zoals geregeld in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen en het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.

De bestreden beslissing is bijgevolg strijdig met direct werkende normen.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de andere middelen van de verzoekende partijen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 september 2010, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een verkaveling op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de rechtsvoorganger van tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 november 2013 door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc VAN ASCH