

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1449 van 16 augustus 2016
in de zaak 1314/0520/A/4/0585

In zake: de bvba **GISTELSE IMMOBILIËN MAATSCHAPPIJ (G.I.M.)**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BRONDERS
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 april 2014, en geregulariseerd met een aangetekende brief van 6 juni 2014, de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 maart 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel van 13 maart 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een terrein in 4 loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8470 Snaaskerke (Gistel), Assepoesterstraat/Roodkapjesstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0269M 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn VAN HULLE die *loco* advocaat Bart BRONDERS verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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. FEITEN

1.

Op 20 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in 4 loten.

De aanvraag betreft het verkavelen van het bouwperceel in vier kavels voor open bebouwing. Lot 1 en 2 worden aangelegd in het verlengde van de Assepoesterstraat en lot 3 en 4 worden aangelegd in het verlengde van de Roodkapjestraat.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oostende-Middenkust', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 2 december 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2 'Centrum Noord', meer bepaald in een zone met wisselbestemming. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 november 2011 tot en met 9 december 2011, worden drie bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel verleent op 24 januari 2012 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel weigert op 13 maart 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Gezien de beperkte doorgangsbreedte van de bestaande wegenis t.h.v. de ontsluiting van de loten in de voorliggende verkaveling en het ontbreken van voldoende parkeer- en manoeuvreermogelijkheden zowel voor gewone wagens als vrachtwagens wordt de draagkracht van de onmiddellijke omgeving op vlak van verkeersleefbaarheid overschreden.

Een beperking van het aantal loten gecombineerd met een ontsluiting naar de Dorpsstraat toe lijkt een betere optie om de bestaande verkaveling niet bijkomend te belasten.

Daarbij stelt het college van burgemeester en schepenen bij nader toezien vast dat volgens het BPA Centrum Noord de openbare weg doorloopt in de aangevraagde verkaveling. Dat betekent dat volgens artikel 4.2.17§2 van de VCRO de wegeninfrastructuur hoe dan ook door de gemeenteraad moet worden goedgekeurd indien de verkaveling zou goedgekeurd worden.

*Bijgevolg is het ontwerp niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en is het niet verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.
...*

Na administratief beroep, ingesteld door de verzoekende partij, beslist de verwerende partij op 5 juli 2012 om een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij overweegt onder meer:

“ ...

Het CBS wijst in zijn besluit op de beperkte doorgangsbreedte van de bestaande wegenis ter hoogte van de ontsluiting van de loten voorwerp van voorliggende verkaveling en op het ontbreken van voldoende parkeer-en manoeuvreermogelijkheden en concludeert dat de draagkracht van de onmiddellijke omgeving op vlak van verkeersleefbaarheid zou worden overschreden.

Het college geeft een alternatief: een beperking van het aantal loten in combinatie met een ontsluiting naar de Dorpsstraat. Het BPA voorziet echter ter hoogte van betrokken perceel twee zones voor openbare weg (zone 6) waarlangs het perceel kan worden ontsloten. Met de raadsman van aanvragers dient opgemerkt dat deze zones reeds werden aangelegd in het kader van de bestaande naastgelegen verkaveling (Assepoesterstraat en Roodkapjesstraat). Door de voorziene loten via beide bestaande openbare wegen te ontsluiten, wordt dan ook enkel gevolg gegeven aan de visie die het BPA vooropstelt. Vandaag worden reeds 4 woningen ontsloten via de bestaande wegenis, zonder parkeer- of manoeuvreerproblemen.

De zones voor openbare weg – de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat – eindigen volgens het bestemmingplan ter hoogte van het verkavelingsperceel, en in het verlengde worden de tracé's voor openbare weg binnen het perceel grafisch voorgesteld, met een gele rechthoek. De twee zones voor openbare weg lopen dan ook niet door in de aangevraagde verkaveling, er worden enkel twee gebeurlijke tracé's voor openbare weg voorzien. Gebeurt, omdat het BPA slechts een mogelijkheid voorziet en geen verplichting.

Aangezien er, in functie van de toegang tot de 4 loten, enkel ter hoogte van de Assepoesterstraat alsook ter hoogte van de Roodkapjesstraat een private oprit wordt voorzien van 3,50 m lang, en er geen noodzaak bestaat om bijkomende openbare wegenis te voorzien, dient de gemeenteraad zich niet uit te spreken over de wegenis.

...”

2.

Bij arrest nr. A/2013/0432 van 30 juli 2013 van de Raad werd de vermelde beslissing van de verwerende partij van 5 juli 2012 vernietigd. Er wordt onder meer overwogen:

“ ...

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag dat het bijzonder plan van aanleg niet verplicht maar wel in de mogelijkheid voorziet om openbare wegenis te voorzien, dat anderzijds de verkaveling duidelijk geconcipieerd is met de intentie om een verlenging met een duidelijk openbaar karakter van de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat te realiseren, dat dit vooral blijkt uit de intekening van 2 pijpenkoppen (3,5m diep en 5m breed) in het verlengde van deze twee wegen, dat blijkt dat deze meer zijn dan een zogenaamde "private opritweg", dat de doortrekking van de openbare weg tot voorbij de buurtweg, zoals in de aanvraag, immers vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt niet onlogisch is gezien het plaatsen van een brievenbus, het plaatsen van een vuilnisemmer, en dergelijke normaal gezien bij het eigen perceel gebeurt, dat indien men dit verkavelingsplan dus samen leest met het bijzonder plan van aanleg men dus alleen maar kan vaststellen dat de verkavelaar invulling heeft willen geven aan het tracé voor openbare weg dat voorzien werd in het bijzonder plan van aanleg en dat om de wegen in een verkaveling het statuut van private wegen te geven, het niet volstaat dat zij privé-eigendom blijven, dat ook het gebruik ervan privé moet blijven en dat dit alleen kan als de verkaveling volledig voor het openbaar verkeer wordt afgesloten, wat voor het aangevraagde niet mogelijk is aangezien de zogenaamde "private opritweg" doorkruist wordt door een openbaar kerkpad.

Het standpunt zoals vertolkt in het vermeld verslag heeft tot gevolg dat de vergunningverlenende overheid, indien ze andersluidend beslist, de vergunningsbeslissing op dat punt des te zorgvuldiger diende te motiveren.

4.

De aanvraag is gelegen in het bijzonder plan van aanleg 'Centrum Noord' in zone 7, zijnde "zone met wisselbestemming" en met als overdruk "tracé voor openbare wegenis", waarbij voorzien wordt in de verlenging van de Assepoesterstraat en de Roodkapjestraat. De inrichtingsvoorschriften van zone 7 "zone met wisselbestemming" bepalen dat "i.f.v. de toegang tot de percelen kan op de plaats van het op plan aangeduide tracé openbare wegenis worden voorzien".

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij aangaande de verlenging van de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat:

...

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij, na de vaststelling dat het bijzonder plan van aanleg geen verplichting zou scheppen tot het verlengen van de openbare wegenis op de bouwpercelen, louter poneert dat "ter hoogte van de Assepoesterstraat alsook ter hoogte van de Roodkapjesstraat een private oprit wordt voorzien van 3,50 m lang, en er geen noodzaak bestaat om bijkomende openbare wegenis te voorzien".

Waarop de verwerende partij deze bewering steunt, blijkt niet uit de bestreden beslissing. Het blijkt niet op basis van welke concrete en precieze gegevens de verwerende partij besluit dat de verlengingen van de Assepoesterstraat en de Roodkapjestraat kunnen of moeten beschouwd worden als private wegenis. Het is derhalve volstrekt onduidelijk op basis van welke concrete en precieze gegevens de verwerende partij tot haar besluit komt. Tegenover het louter poneren in de bestreden beslissing staat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin op een uitgebreide en omstandige wijze wordt besloten dat de aan te leggen wegen een openbaar karakter hebben.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat aangaande het statuut van de wegenis in het aangevraagde.

...

3.

Na dit vernietigingsarrest adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 12 december 2013 opnieuw om verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 december 2013 beslist de verwerende partij op 6 maart 2014 zich aan te sluiten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en een verkavelingsvergunning te weigeren. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De provinciaal stedenbouwkundig stelt in zijn verslag het volgende:

“In het kader van de herbehandeling van dit dossier na de vernietiging worden geen nieuwe elementen aangereikt die aanleiding kunnen geven tot het innemen van een andersluidend standpunt.

Contact met de gemeentelijke diensten dd. 3 december 2013 leert dat er nog steeds geen aanvraag werd ingediend met betrekking tot de uitbreiding van het wegenistracé. Er wordt bijgevolg integraal verwezen naar het vorig verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opgemaakt dd. 06/06/2012:

...”

...

Raadsman van de aanvrager legt tijdens de hoorzitting een aanvullende nota neer en betoogt nogmaals dat het BPA stelt dat er openbare wegenis kan worden voorzien doch dat dit niet impliceert dat de in de aanvraag voorziene opritzones ook als openbare wegenis moeten worden aangemerkt. Raadsman stelt tevens dat er geen noodzaak is tot het voorzien van openbare wegenis. In dit verband wordt gewezen op het feit dat de bestaande woningen langs de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat op heden zonder probleem worden bediend, ook door vuilniswagens) zonder dat de private opritten zoals voorzien in de verkavelingsaanvraag aanwezig zijn. Het vrachtverkeer zal door het voorzien van bijkomende woningen niet toenemen, er zullen enkel meer woningen worden bediend. Ook van een tekort aan parkeerplaatsen zou geen sprake zijn.

De schepen stelt tijdens de hoorzitting dat zonder het voorzien van de openbare wegenis de ontsluiting van het achterliggend gebied in het gedrang komt, dat de opritten een vaak gebruikt fiets- en wandelpad kruisen en de gemeente het beheer van deze kruising zelf in handen wil hebben en wijst ook nog op het gebrek aan brandweervoorzieningen.

Dit standpunt wordt nogmaals toegelicht door een schrijven van het college van burgemeester en schepenen dd. 13/02/2014:

“De ontsluiting van de percelen zoals ingetekend in de bewuste verkaveling kan niet via de bestaande gerealiseerde verkaveling gezien de smalle rijwegbreedte van de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat in die verkaveling waardoor plaatselijk een mobiliteitsknelpunt wordt gecreëerd. Daarnaast doorsnijdt de voorgestelde ontsluiting een bestaande kerkwegel. De stad wenst die problematiek te ondervangen door een gedeeltelijke herziening van het BPA Centrum Noord waarbij een andere ontsluitingsmogelijkheid naar de Dorpsstraat wordt voorzien en tevens een betere optimale invulling van de beschikbare te verkavelen grond wordt beoogd.”

De deputatie stelt, met verwijzing naar de motivatie van de schepen op de hoorzitting en het schrijven van het college, vast dat de noodzakelijkheid van de openbare wegeenis op afdoende wijze wordt aangetoond. Op basis van de stukken van het administratief dossier wordt vastgesteld dat de bestaande wegeenis op heden (te) smal is en er problemen ontstaan voor wat betreft de veiligheid ter hoogte van de kruising met de kerkwegel. Door het voorzien van bijkomende woningen zal de druk op de bestaande wegeenis toenemen (oa. bewoners en bezoekers). De deputatie treedt om die reden de legelateitsbelemmering zoals geformuleerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig om de daarin vermelde reden bij en maakt deze tot de hare.

Het is noodzakelijk dat de ontsluiting van dit gebied wordt herbekeken en dit via de door het college voorgestelde gedeeltelijke herziening van het BPA. Aanvrager kan in dit verband in overleg treden met het gemeentebestuur.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° en §2, 3° VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO, van het BPA nr. 2 "Centrum-Noord", van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel en het beginsel patere legem quam ipse fecisti.

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

Doordat -eerste onderdeel- de motivatie in het bestreden besluit voor de weigering van de verkavelingsvergunning strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Centrum Noord".

En doordat -tweede onderdeel- de motivatie in het bestreden besluit voor de weigering van de verkavelingsvergunning strijdig is met de overwegingen in het door Uw Raad -op formele gronden- vernietigde initieel besluit van de Deputatie van 5 juli 2012.

...

Gezien de verkavelingsaanvraag betrekking heeft op percelen die zijn gelegen binnen de perimeter van het bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Centrum Noord", diende de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO in eerste instantie te worden beoordeeld aan de hand van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van dit gedetailleerd plan, waarmee de aanvraag conform is -met uitzondering van de voorschriften

inzake de inplanting van de bijgebouwen en de carport, waarvoor overeenkomstig artikel 4.4.1. VCRO een beperkte afwijking wordt gevraagd.

Het weigeringsmotief in het bestreden besluit heeft onmiskenbaar betrekking op een discussie inzake de ontsluiting van de beoogde verkaveling. Terwijl verzoekende partij -en in eerste instantie ook de Deputatie (zie verder)- samengevat meent dat het bijzonder plan van aanleg niet noodzakelijk vereist dat er in het kader van de ontsluiting van de bouwpercelen openbare wegenis moet worden voorzien, en de aanvraag enkel zowel ter hoogte van de Assepoesterstraat als ter hoogte van de Roodkapjesstraat een private opritweg voorziet, wordt in het bestreden besluit, onder verwijzing naar de motivatie van de schepen op de hoorzitting en het -navolgend- schrijven van het College van Burgemeester en Schepenen, gesteld dat de noodzakelijkheid van de openbare wegenis op afdoende wijze zou worden aangetoond.

Blijkens de lezing van het bijzonder plan van aanleg moet noodzakelijk worden vastgesteld dat daarin meerdere voorschriften werden opgenomen omtrent het aandachtspunt -inzake de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening- van de mobiliteitsimpact, zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. In het licht van de opmaak van dit gedetailleerd plan -door de stad zelf- werd de optie van een woningbouwproject of een verkaveling in de betreffende zone -in functie van onder meer de mobiliteit- derhalve reeds onderzocht en haalbaar geacht, waarbij -in artikel 7, 2.2.- in functie van de toegang tot de percelen de mogelijkheid -en derhalve niet de verplichting- werd voorzien om op de plaats van het op plan aangeduide tracé openbare wegenis te voorzien, in het verlengde van de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat -naast de verplichting om op de plaats van het op plan aangeduide tracé een voetgangers- en fietsdoorgang te voorzien-. Aldus worden de voorschriften van het betreffende bijzonder plan van aanleg -inzake de mobiliteit en met name de ontsluiting- overeenkomstig 4.3.1, §2, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, temeer de situatie aldaar sindsdien niet is gewijzigd.

...

De overwegingen van het bestreden besluit vormen onmiskenbaar de negatie van de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het huidig bijzonder plan van aanleg inzake de ontsluiting van de bouwpercelen, terwijl ze evenmin dienend zijn om de noodzakelijkheid van het openbaar karakter van de in de verkavelingsaanvraag voorziene -private- opritten aan te tonen.

...

Het eerste argument -op basis waarvan de verkaveling wordt geweigerd- dat de bestaande wegenis op heden (te) smal is, en derhalve niet geschikt is om de toenemende druk ingevolge de -vier- nieuwe woningen op te vangen, vloeit rechtstreeks voort uit de opmerking van het College van Burgemeester en Schepenen dat de ontsluiting van de percelen zoals ingetekend in de verkavelingsaanvraag niet kan via de bestaande gerealiseerde verkaveling, gezien de smalle rijwegbreedte van de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat in die verkaveling, waardoor plaatselijk een mobiliteitsknelpunt zou worden gecreëerd.

Evenwel moet worden vastgesteld dat het -door de stad Gistel ontworpen en goedgekeurde- bijzonder plan van aanleg de door het College van Burgemeester en Schepenen opgeworpen en door het bestreden besluit onderschreven gecontesteerde ontsluiting via de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat expliciet voorziet, zodat het bestreden besluit terzake de negatie vormt van de duidelijke opties inzake de ontsluiting van de percelen in het bijzonder plan van aanleg.

Bovendien is het argument van de (te) smalle bestaande wegenis irrelevant in het licht van de motivering van de noodzakelijkheid van het openbaar karakter van de in de verkavelingsaanvraag voorziene -private- opritten. Onafgezien het -openbaar of privaat-karakter van deze opritten, dienen ze immers steeds te worden bereikt via de bestaande openbare wegenis van de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat.

...

Het tweede argument -op basis waarvan de verkaveling wordt geweigerd- dat er problemen ontstaan voor wat betreft de veiligheid ter hoogte van de kruising met de kerkwegel ingevolge de toenemende druk door de -vier- nieuwe woningen, vloeit eveneens rechtstreeks voort uit de opmerking van het College van Burgemeester en Schepenen dat de in de verkavelingsaanvraag voorgestelde ontsluiting een bestaande kerkwegel doorsnijdt, die vaak zou worden gebruikt als wandel -en fietspad.

Evenwel moet wederom worden vastgesteld dat het -door de stad Gistel ontworpen en goedgekeurde- bijzonder plan van aanleg de door het College van Burgemeester en Schepenen opgeworpen en door het bestreden besluit onderschreven gecontesteerde ontsluiting via een kruising met een kerkwegel ter hoogte van de grens tussen de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat en de respectievelijke opritten naar de bouwpercelen expliciet voorziet, zodat het bestreden besluit terzake wederom de negatie vormt van de duidelijke opties inzake de ontsluiting van de percelen in het bijzonder plan van aanleg.

Bovendien is het argument op grond van de veiligheid ter hoogte van de kruising met de kerkwegel wederom irrelevant in het licht van de motivering van de noodzakelijkheid van het openbaar karakter van de in de verkavelingsaanvraag voorziene -private- opritten. Onafgezien het -openbaar of privaat- karakter van deze opritten, dient de kerkwegel immers steeds te worden gekruist om via de bestaande openbare wegenis van de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat toegang te nemen tot deze opritten.

...

In navolging van voormelde twee -gebrekkige- weigeringsmotieven wordt in het bestreden besluit nog opgemerkt dat het noodzakelijk is dat de ontsluiting van het gebied wordt herbekeken via de door het College van Burgemeester en Schepenen voorgestelde gedeeltelijke herziening van het bijzonder plan van aanleg. Deze opmerking vloeit alweer rechtstreeks voort uit de opmerking van het College van Burgemeester en Schepenen dat de stad de -beweerde- problematiek wenst te ondervangen door een gedeeltelijke herziening van het BPA Centrum-Noord, waarbij een andere ontsluitingsmogelijkheid naar de Dorpsstraat wordt voorzien en tevens een betere optimale invulling van de beschikbare te verkavelen grond wordt beoogd.

...

Evenwel moet worden vastgesteld dat de door het College van Burgemeester en Schepenen aangekondigde gedeeltelijke herziening van het geldende bijzonder plan van aanleg irrelevant is voor de beoordeling van huidige verkavelingsaanvraag, temeer ze door geen enkel stuk aannemelijk wordt gemaakt -althoewel het College van Burgemeester en Schepenen reeds in haar (onwettig) weigeringbesluit van 13 maart 2012 als alternatief een ontsluiting naar de Dorpsstraat toe voorstelde-. Ook in die optiek vormt het bestreden besluit de negatie van de duidelijke opties inzake de ontsluiting van de percelen in het op heden geldende bijzonder plan van aanleg.

Tenslotte dient nog te worden opgemerkt dat de motivering van het bestreden besluit inzake de noodzakelijkheid van het openbaar karakter van de in de verkavelingsaanvraag voorziene -private- opritten intern tegenstrijdig is.

In het bestreden besluit stelt de Deputatie dat ze de in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opgeworpen legaliteitsbelemmering bijtreedt, waarmee wordt bedoeld dat er ook volgens de Deputatie een beslissing van de gemeenteraad dient voor te liggen omtrent de -volgens de Deputatie- noodzakelijk aan te leggen openbare wegenis. Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt ontegensprekelijk dat er twee redenen zijn waarom de Deputatie de betreffende legaliteitsbelemmering bijtreedt, hetzij enerzijds de vaststelling dat de bestaande wegenis op heden (te) smal is, en anderzijds de vaststelling dat er problemen ontstaan voor wat betreft de veiligheid ter hoogte van de kruising met de kerkwegel.

Ondanks de expliciete verwijzing naar voormelde twee redenen op basis waarvan de Deputatie meent dat de noodzakelijkheid van de openbare wegenis op afdoende wijze wordt aangetoond, wordt in het bestreden besluit, na expliciet te hebben gesteld dat de Deputatie de legaliteitsbelemmering in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar "om die reden" bijtreedt, vervolgens ook zonder meer gesteld dat de Deputatie de legaliteitsbelemmering zoals geformuleerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig "om de daarin vermelde reden" bijtreedt en deze tot de hare maakt. Nochtans bevat de motivering van het bestreden besluit geen enkel element waaruit blijkt dat de Deputatie de legaliteitsbelemmering zoals geformuleerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar heeft onderschreven op grond van dezelfde reden als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, met name de veronderstelling dat de verkavelaar invulling heeft willen geven aan het tracé voor openbare weg zoals voorzien in het bijzonder plan van aanleg, zoals zou blijken uit de intekening van de opritten in het verlengde van de openbare wegenis van de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat en voorbij de kerkwegel, en uit het feit dat de verkaveling niet volledig voor het openbaar verkeer wordt afgesloten.

In zoverre zou moeten worden aangenomen dat de Deputatie zonder enige motivering, en in tegenspraak met de motieven van het bestreden besluit, vermocht om zich tevens zonder meer te beroepen op de motieven voor de legaliteitsbelemmering in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar -waarin wordt gesteund op de verkeerde premisse dat de verkavelingsaanvraag in casu voorziet in de aanleg van openbare wegenis waarover de gemeenteraad zich voorafgaandelijk diende uit te spreken-, dient te worden vastgesteld dat de betreffende motieven evenmin ernstig zijn en in het licht van het bijzonder plan van aanleg evenmin kunnen leiden tot de weigering van de verkaveling.

Ter weerlegging van de motieven in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op basis waarvan een legaliteitsbelemmering wordt weerhouden, kan mutadis mutandis worden verwezen naar de -hogere bij de feitelijke uiteenzetting geciteerde- aanvullende nota namens verzoekende partij in het kader van de -tweede- hoorzitting, waarin de gebrekkige argumentatie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar afdoende wordt weerlegd -zoals overigens tevens blijkt uit het feit dat de Deputatie in het bestreden besluit twee andere expliciete redenen aanhaalt om te besluiten tot een legaliteitsbelemmering op basis van de noodzakelijkheid van openbare wegenis -waarover de gemeenteraad zich dient uit te spreken- :

...

Voorts dient in het kader van voormelde opmerking inzake de tegenstijdige motivering tevens te worden vastgesteld dat het bestreden besluit inhoudelijk afbreuk doet aan het initieel besluit van de Deputatie van 5 juli 2012, onafgezien van het feit dat dit besluit door Uw Raad werd vernietigd middels arrest van 30 juli 2013.

...

In navolging van haar initieel besluit van 5 juli 2012 en de overwegingen van het vernietigingsarrest van Uw Raad van 30 juli 2013 stond het derhalve aan de Deputatie om haar initieel standpunt inhoudelijk te behouden doch nader te motiveren in het licht van de opmerking daaromtrent door Uw Raad, die immers enkel een formeel motiveringsgebrek had weerhouden. Naar analogie van de -terechte- opmerking in het -tweede- verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat “er in het kader van de herbehandeling van deze aanvraag geen nieuwe elementen worden aangereikt”, waren er inhoudelijk gezien in hoofde van de Deputatie immers evenmin nieuwe elementen voorhanden om een -inhoudelijk- andere beslissing te nemen, vermits zowel de ontsluiting in de verkavelingsaanvraag als de plaatselijke feitelijke toestand evenals de juridische toestand ongewijzigd waren gebleven. In die optiek schendt het bestreden besluit het zorgvuldigheids -en rechtszekerheidsbeginsel, ter weerlegging waarvan -in het licht van de motieven daarvan- niet zonder meer kan worden verwezen naar de gevolgen van het vernietigingsarrest van Uw Raad.

...

Gezien de verkavelingsaanvraag conform is met de duidelijke opties in het geldende bijzonder plan van aanleg, inzonderheid wat betreft de ontsluiting, waarbij de voorschriften van dit gedetailleerd plan in casu overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, stond het aan de Deputatie om haar initieel besluit van 5 juli 2012 inhoudelijk te bevestigen, ondersteund middels een aanvullende motivering ter weerlegging van de onterechte en ongefundeerde veronderstelling in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar inzake het beweerd openbaar karakter van de opritten naar de beoogde woningen in de verkaveling.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat de deputatie integraal tot het hare maakt in de bestreden beslissing, wordt op omstandige wijze gemotiveerd waarom uit de samenlezing van het verkavelingsplan en het BPA blijkt dat het ontwerp dat aanvrager voor ogen heeft wel degelijk noopt tot de aanleg van openbare wegenis en bij gebrek aan voorafgaande goedkeuring van het wegenistracé er een legaliteitsbelemmering is om de aanvraag te vergunnen:

...

Hoewel deze vaststelling op zich reeds volstaat om de vergunning te weigeren werd tijdens de hoorzitting door de schepen, nadien bevestigd bij schrijven van het college dd. 13/02/2014, evenwel nog bijkomende argumenten aangehaald waarom het openbaar karakter van de wegenis niet alleen juridisch noodzakelijk maar ook wenselijk is. In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert betreft het aanvullende motieven, dit gelet op de uitdrukkelijke en integrale overname van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat op zich reeds een determinerend weigeringsmotief uitmaakt.

In ondergeschikte orde wordt vastgesteld dat deze bijkomende motieven evenmin een miskennis van de beleidsopties van het BPA impliceren. De bijkomende motieven hebben betrekking op het mobiliteitsknelpunt dat op heden reeds aanwezig is. De kruising tussen de kerkwegel/buurtweg en private oprit is niet wenselijk zoals ook bevestigd door het college én ook reeds wordt onderkend in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Er kan slechts sprake zijn van private wegenis voor zover ook het gebruik ervan volledig privaat blijft, de aanwezigheid van de kerkwegel maakt dit in deze onmogelijk. Voorts is een doortrekking van de openbare wegenis ook ruimtelijk wenselijk, gedacht

wordt aan het plaatsen van een brievenbus, vuilnisemmer die normaal gezien bij het eigen perceel gebeurt en voorbij de openbare kerkwegel. Het college merkt in aanvulling op dat het voorzien van private wegenis ook vanuit verkeersveilig oogpunt niet wenselijk is, het invullen van dit tracé als openbare wegenis laat het college toe om op dit vlak maatregelen te nemen.

Evenzeer ondergeschikt dient vastgesteld dat de betrokken kerkwegel niet enkel de percelen van voorliggende verkavelingsaanvraag aanbelangt maar ook van belang is voor perceel 270L, zo wordt ook gesteld in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat ook op dit punt door de verwerende partij integraal tot de hare wordt gemaakt. Het perceel 270L is eveneens langs deze kerkwegel gelegen, door dit perceel niet mee te nemen in de ontwikkeling stelt zich de vraag naar de ontsluiting van dit perceel? Het is dan ook vanuit deze bekommernis dat het college stelt dat een gedeeltelijke herziening van het BPA tot de mogelijkheden behoort, dit impliceert evenwel geen negatie van de planopties die in het geldend BPA zijn geformuleerd. Al evenmin kan worden ingezien waarom de overweging aangaande de problematische ontsluitingsmogelijkheden van de bestaande wegenis ingaat tegen de beleidsopties van het BPA? Noch deze overweging noch de vastgestelde legaliteitsbelemmering impliceren immers een verbod op het ontwikkelen van de betrokken gronden en de bestemming hieraan gegeven door het BPA. De loutere vaststelling dat het BPA de mogelijkheid biedt om deze kavels te ontwikkelen met aansluiting op de Assepoester- en Roodkapjesstraat, zorgt ervoor dat verzoekende partij zich reeds op het terrein van de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening begeeft terwijl deze een vraag, gelet op de vastgestelde legaliteitsbelemmering, nog niet aan de orde is.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“... ”

Er zijn derhalve twee motieven op grond waarvan de bestreden beslissing werd genomen:

a) Een openbare wegenis is noodzakelijk. Deze openbare wegenis werd niet door de gemeenteraad goedgekeurd (werd zelfs nooit voorgelegd), dus is er een legaliteitsbelemmering waardoor de aanvraag noodzakelijk dient te worden geweigerd.

b) Er is noodzaak om de ontsluiting van het gebied te herbekijken en dit via de door het college voorgestelde gedeeltelijke herziening van het BPA. Hiertoe kan de aanvrager in overleg treden met het gemeentebestuur.

Naar het oordeel zijn beide motieven onjuist en in strijd met de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

a) De noodzakelijkheid van een openbare wegenis.

...

Het bijzonder plan van aanleg voorziet ter hoogte van het betreffende perceel twee zones voor openbare weg -zone 6-, waarlangs het perceel kan worden ontsloten. Deze zones zijn in het kader van de realisatie van de bestaande naastgelegen verkaveling al aangelegd, en vormen vandaag de Assepoesterstraat en de Roodkapjestraat.

Door de voorziene loten respectievelijk via beide bestaande openbare wegen te ontsluiten, wordt derhalve enkel gevolg gegeven aan de visie daaromtrent in het bijzonder plan van aanleg.

De 'zones' voor openbare weg, respectievelijk de Assepoesterstraat en de Roodkapjesstraat, eindigen overeenkomstig het bestemmingsplan immers ter hoogte van het verkavelingsperceel, juist voor de (openbare) zone van de voet- en fietsweg, terwijl in het verlengde van beide bestemmingszones de aanzet van 'tracés' voor openbare weg binnen het perceel grafisch worden voorgesteld -middels een gele rechthoek-. Derhalve lopen de -twee- zones voor openbare weg niet door in de aangevraagde verkaveling, doch worden daarin enkel -twee- gebeurlijke tracés voor openbare weg voorzien.

Volgens de inrichtingsvoorschriften voor -2.2. Tracés- van de zone met wisselbestemming- waarin het verkavelingsperceel is gelegen 'kan' in functie van de toegang tot de percelen op de plaats van het op plan aangeduide tracé openbare wegenis worden voorzien. De optie werd alleen vastgelegd vanuit stedenbouwkundig oogpunt en dient beoordeeld te worden in het licht hiervan.

...

Wanneer zoals te dezen het geval is, de in te richten bouwkavels volledig ontsloten zijn, (en er binnen de verkaveling geen achter elkaar gelegen bouwkavels zijn) betekent dit dat alle kavels palen aan het openbaar domein en er geen noodzaak is om een (openbare) wegenis te voorzien.

De vier voorziene kavels in de ontworpen verkaveling nemen toegang tot de openbare weg over hun respectievelijke private opritten, zoals in menig Vlaamse verkaveling het geval is. Deze private opritten palen rechtstreeks aan het openbaar domein. Het wandel- en fietspad dat aansluit op de openbare wegenis, wordt overgenomen door de Stad nadat voor de afschaffing en verlegging ervan toestemming werd bekomen van de deputatie op 5 mei 2011, zodat het dient beschouwd te worden als een voetpad dat voor eenieder toegankelijk is. Daarenboven werd door de gemeenteraad opdracht gegeven op 22 december 2011 aan het aankoopcomité om de grond hiervoor kosteloos te verwerven, zodat het voetpad zal ingelijfd worden in het openbaar domein.

Hieruit volgt dat binnen de toepassing van het bijzonder plan van aanleg 'nr. 2 Centrum Noord' van de Stad Gistel, de noodzaak om al dan niet in de betrokken verkaveling openbare wegenis te voorzien, enkel kan gelegen zijn binnen de verkaveling zelf. Meer in het bijzonder, wanneer nieuwe kavels niet rechtstreeks gelegen zijn aan de openbare weg, wat in casu niet het geval is.

Elke motivering die deze noodzaak verantwoordt voor een openbare wegenis, in redenen die ruimtelijk buiten de betrokken verkaveling zijn gelegen is niet draagkrachtig en in strijd met het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg. Blijkens de lezing van het bijzonder plan van aanleg moet noodzakelijk worden vastgesteld dat daarin meerdere voorschriften werden opgenomen omtrent het aandachtspunt -inzake de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening- van de mobiliteitsimpact, zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

...

De redenen omtrent de goede ruimtelijke ordening die door het bestreden besluit worden aangenomen om de noodzaak vast te stellen van een nieuw te creëren openbare wegenis binnen de te verkavelen zone, vormen derhalve de negatie van het geldende bijzonder plan van aanleg, nu deze allemaal betrekking hebben op de toestand buiten de verkaveling. Dit geldt zowel voor vaststelling door het bestreden besluit dat de bestaande wegenis op heden te smal is als voor de problemen die zou ontstaan voor wat betreft de veiligheid ter hoogte van de kruising van de kerkwegel.

Deze motieven zijn overigens niet dienstig en staan los van de vraag of de opritten nu als openbare dan wel als privaat dienen te worden beschouwd. Het staat volgens het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 2 Centrum Noord vast dat de toegang tot de verkaveling dient te worden genomen op de aangeduide plaatsen. De gevreesde moeilijkheden (mobiliteitsknooppunt en veiligheid) staan los van de omstandigheid dat de kerkwegel/fiets- en wandelweg nu aansluit op een nieuw te creëren openbare wegenis dan wel op een private oprit van de ontworpen bouwkavels.

...

Geen openbare noch private wegenis. *Voor zoveel als nodig dient te worden vastgesteld dat met de ontworpen verkaveling zelfs geen wegenis wordt gecreëerd, zodat elk weigeringsmotief dat steunt op de bewering dat de voorziene wegenis openbaar dient te zijn in plaats van privaat, geheel ondeugdelijk is en niet relevant.*

Nergens wordt in het bestreden besluit, noch in het overgenomen advies van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, noch in het besluit bijgetreden weergegeven bemerkingen van de schepen of van het college van burgemeester en schepenen, op deugdelijke wijze gemotiveerd waarom de voorziene private opritten als (private) wegenis zouden dienen te worden beschouwd.

De opritten zullen alleen toegang bieden tot de betrokken bouwkavel. Op deze private opritten zal met een voertuig toegang kunnen worden genomen tot de garage of een andere stalplaats van de bouwkavel, terwijl op die oprit ook gewoon een voertuig kan worden geparkeerd zonder dat de nabuur hierdoor wordt gehinderd in het gebruik van zijn oprit.

Er is in casu dus zelf geen sprake van 'wegenis', gezien de opritten eigen zullen zijn aan elke respectievelijke kavel, niet zullen worden gebruikt om toegang te nemen tot andere percelen en niet dienen voor het gebruik door anderen vreemd aan de gebruikers van de bouwkavel. Het is niet uitgesloten om een oprit ontoegankelijk te maken voor andere dan de gebruikers door middel van beweegbare afsluiting. (bv. een hek)

Er is overigens geen sprake dat met de ontworpen verkaveling zogenaamde 'pijpenkoppen' worden gecreëerd, zoals het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt aangenomen, hierin bijgetreden door deputatie in de bestreden beslissing.

De zogenaamde 'pijpenkop' op het einde van doodlopende straten zijn breder dan de rest van de straat die er op uitgaat, ten einde het rechts omkeren van voertuigen gemakkelijk te maken. In casu ligt de oprit in het verlengde van de openbare weg en is niet breder dan deze. Elke oprit is 2,50 meter breed op 3,50 meter diep en maakt integraal deel uit van elke betrokken kavel.

Verzoekende partij heeft dus in tegenstelling tot de bewering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen invulling willen geven aan het tracé van de openbare weg die voorzien werd in het toepasselijke bijzonder plan van aanleg. Het is niet omdat de opritten voorzien zijn op de plaats waar de toegang tot de openbare weg (in nodig) binnen de verkaveling zou dienen te worden genomen, dat hiermee invulling werd gegeven aan dit tracé noch aan de creatie van een openbare weg.

Er dient te worden vastgesteld dat de verkaveling duidelijk geconcentreerd is om geen verlenging van het openbaar domein te realiseren, terwijl het vanuit ruimtelijke-functioneel oogpunt niet onlogisch is gezien de plaatsing van de brievenbus binnen het privaat domein (oprit) zal gebeuren op de plaats waar de grens zich bevindt met het openbaar domein (de

voetwegel). Er wordt zelfs geen private 'wegenis' voorzien, enkel private opritten zoals dat het geval is in de meeste verkavelingen.

Er valt dan ook niet in te zien hoe een legaliteitsbelemmering het verlenen van de aanvraag had kunnen verantwoorden.

...

b) De noodzaak om de ontsluiting van het gebied te herbekijken via een gedeeltelijke herziening van het bijzonder plan van aanleg.

In navolging van hierboven besproken ondeugdelijke weigeringsmotieven wordt in het bestreden besluit nog opgemerkt dat het noodzakelijk is dat de ontsluiting van het gebied wordt herbekeken via de door het College van Burgemeester en Schepenen voorgestelde gedeeltelijke herziening van het bijzonder plan van aanleg. Deze opmerking vloeit alweer rechtstreeks voort uit de opmerking van het College van Burgemeester en Schepenen dat de stad de -beweerde- problematiek wenst te ondervangen door een gedeeltelijke herziening van het BPA Centrum-Noord, waarbij een andere ontsluitingsmogelijkheid naar de Dorpsstraat wordt voorzien en tevens een betere optimale invulling van de beschikbare te verkavelen grond wordt beoogd.

...

Evenwel moet worden vastgesteld dat de door het College van Burgemeester en Schepenen aangekondigde gedeeltelijke herziening van het geldende bijzonder plan van aanleg irrelevant is voor de beoordeling van huidige verkavelingsaanvraag, temeer ze door geen enkel stuk aannemelijk wordt gemaakt -alhoewel het College van Burgemeester en Schepenen reeds in haar (onwettig) weigeringbesluit van 13 maart 2012 als alternatief een ontsluiting naar de Dorpsstraat toe voorstelde-. Ook in die optiek vormt het bestreden besluit de negatie van de duidelijke opties inzake de ontsluiting van de percelen in het op heden geldende bijzonder plan van aanleg.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Eerste onderdeel.

1.1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de motivering van het bestreden besluit strijdig is met artikel 7, 2.2 van het BPA nr. 2 'Centrum Noord', waarin enkel in de mogelijkheid wordt voorzien voor het aanleg van een openbare wegenis in het verlengde van de Assepoesterstraat en Roodkapjestraat, doch niet in enige verplichting.

1.2

Het wordt niet betwist dat het terrein dat het voorwerp uitmaakt van de betrokken aanvraag gelegen is in "zone 7 – zone met wisselbestemming" van het BPA nr. 2 'Centrum Noord'. Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling van een woningbouwproject of een verkaveling. Onder de "inrichtingsvoorschriften" wordt onder punt 2.2 onder meer bepaald:

" ...

- I.f.v. de toegang tot de percelen kan op de plaats van het op plan aangeduide tracé openbare wegenis worden voorzien.
- Op de plaats van het op plan aangeduide tracé moet een voetgangers- en fietsdoorgang worden voorzien, met een minimum breedte van 2 meter. De plaats van deze doorgang

mag binnen deze zone worden gewijzigd, mits de aansluiting van de doorgang op de rand van de projectzone gehandhaafd blijft.

...

Op de grafische voorstelling van het voormeld BPA wordt in de zone met wisselbestemming een aanduiding gegeven van “tracé voor openbare weg” én ter hoogte van de Assepoesterstraat én ter hoogte van de Roodkapjestraat. Aan de westelijke zijde van de zone wordt een “tracé voor voetgangers- en fietsweg” aangeduid.

Uit het voorgaande blijkt dat het voormeld BPA aanduidt op welke plaats(en) de zone voor wisselbestemming kan worden ontsloten via een openbare wegenis.

1.3

Het betrokken verkavelingsproject voorziet in 4 loten voor open bebouwing. De loten grenzen aan het voormeld “tracé voor voetgangers- en fietsweg”. Het verkavelingsplan toont een toegang tot de loten ter hoogte en in het verlengde van de Assepoesterstraat en de Roodkapjestraat. De verzoekende partij omschrijft deze toegangen tijdens de administratieve vergunningsprocedure als “private opritten”.

1.4

Het college van burgemeester en schepenen stelde in de weigeringsbeslissing van 13 maart 2012 dat “de openbare weg doorloopt in de aangevraagde verkaveling en dat in toepassing van het VCRO, artikel 4.2.17, § 2 de weginfrastructuur hoe dan ook moet goedgekeurd worden door de gemeenteraad”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag dat de verkaveling duidelijk is geconcipeerd met de intentie om een verlenging van de twee voormelde straten, die een openbaar karakter hebben, te realiseren, hetgeen voornamelijk blijkt uit “de intekening van 2 pijpenkoppen”, en, dat het doortrekken van de openbare wegenis voorbij de buurtweg – op het grafisch plan van het BPA aangeduid als “tracé voor voetgangers- en fietsweg” – ook niet onlogisch is aangezien brievenbus en vuilnis normaal gezien bij het eigen perceel wordt geplaatst. Daarnaast wordt overwogen dat om de wegenis in een verkaveling het statuut van private wegen te geven, dit enkel kan indien de private weg volledig wordt afgesloten voor openbaar verkeer, hetgeen niet het geval is aangezien de “private opritten” doorkruist worden door een “openbare Kerkwegel”. De conclusie van het verslag is dat de gemeente kan worden bijgetreden in haar standpunt dat een beslissing van de gemeenteraad omtrent de aan te leggen wegenis noodzakelijk is.

De bestreden beslissing bevat de standpunten van de gemeente, van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en een relaas van de standpunten van de aanvrager en de schepenen op de hoorzitting, nogmaals toegelicht in een brief van het college van burgemeester en schepenen van 13 februari 2014. De verwerende partij stelt, met verwijzing naar het standpunt van de schepenen en de voormelde brief van 13 februari 2014, dat de noodzakelijkheid van een openbare wegenis voldoende wordt aangetoond, dat op basis van de stukken van het administratief dossier wordt vastgesteld dat de bestaande wegenis te smal is, dat er problemen van verkeersveiligheid ontstaan door de kruising met de kerkwegel, dat door het voorzien van bijkomende woningen de druk op de bestaande wegenis zal toenemen en dat om die reden wordt aangesloten bij de legaliteitsbelemmering aangehaald in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en bij de daarin vermelde redenen.

1.5

In de standpunten zoals vermeld in het bestreden besluit wordt de problematiek van de ontsluiting, zoals voorzien in het verkavelingsplan, vanuit verschillende invalshoeken ontmoet. Enerzijds wordt

in het weigeringsbesluit in eerste administratieve aanleg en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vastgesteld dat de wegenis zoals voorzien in het verkavelingsplan moet beschouwd worden als een verlenging van de bestaande openbare wegenis en derhalve een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad noodzaakt. Anderzijds lijken de standpunten ingenomen door de schepen op de hoorzitting en “nogmaals toegelicht” in het schrijven van het college van burgemeester en schepen van 13 februari 2014, een pleidooi – op grond van verschillende redenen – voor de noodzaak van een openbare wegenis ter plaatse en zelfs voor een alternatieve ontsluiting van de betrokken percelen. In alle standpunten wordt het (door)kruisen van de bestaande kerkwegel problematisch bevonden.

In het bestreden besluit gaat de verwerende partij in op beide invalshoeken. Zij stelt enerzijds dat de noodzaak van een openbare wegenis is aangetoond en anderzijds dat zij “om die reden” het standpunt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt en de daarin vermelde redenen tot de hare maakt. Het is evenwel niet duidelijk hoe zij vanuit de ene invalshoek de andere invalshoek kan bijtreeden.

Het is de vraag of die onduidelijkheid in de concrete omstandigheden van de zaak dient te leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van de middelen die de verzoekende partij aanvoert.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij zich zonder enige motivering en in tegenspraak met de motieven van het bestreden besluit, beroept op de legaliteitsbelemmering in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er moet echter vastgesteld worden dat de redenen op grond waarvan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de conclusie komt dat er een legaliteitsbelemmering bestaat, blijken uit de bestreden beslissing aangezien het verslag op dat punt in het bestreden besluit is opgenomen. Niets belet dat een deputatie zich aansluit bij die redenen. De motieven om te besluiten tot een legaliteitsbelemmering zijn derhalve opgenomen in de bestreden beslissing. Er kan derhalve niet worden besloten dat de verwerende partij zonder enige motivering besluit tot een legaliteitsbelemmering. Rest dan nog de vraag of er sprake is van een tegenstrijdige motivering. De standpunten, hiervoor aangehaald, die door de diverse partijen zijn ingenomen tijdens de administratieve vergunningsprocedure, mogen dan wel uitgaan van verschillende invalshoeken, doch op zich is het niet tegenstrijdig om enerzijds de wegenis in het verkavelingsplan als openbare wegenis te beschouwen en anderzijds zich te kunnen vinden in de noodzaak tot openbare wegenis ter plaatse, los van de vraag of deze laatst bedoelde overwegingen al dan niet de wettigheidskritiek van de verzoekende partij kunnen doorstaan.

Er moet bovendien vastgesteld worden dat de onduidelijkheid in de bestreden beslissing, met name hoe de verwerende partij zich vanuit het ene standpunt aansluit bij het andere standpunt, de verzoekende partij niet heeft belet om in de bestreden beslissing de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmering als weigeringsmotief te begrijpen en te bekritisieren. De verzoekende partij heeft met andere woorden uit de lezing van de bestreden beslissing voldoende begrepen dat de legaliteitsbelemmering, zoals beoordeeld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een weigeringsmotief uitmaakt.

1.6

De door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en verwerende partij weerhouden legaliteitsbelemmering steunt op artikel 4.2.17, § 2 VCRO, dat bepaalt dat over wegeniswerken in een verkaveling waaromtrent de gemeenteraad bevoegdheid heeft, de gemeenteraad een beslissing moet nemen over de zaak van de wegen alvorens een vergunningsbeslissing wordt genomen.

De verzoekende partij betwist dit standpunt. Ze stelt dat het BPA enkel in de mogelijkheid voorziet maar niet in de verplichting tot aanleg van een openbare wegenis en er in de verkavelingsaanvraag enkel wordt voorzien in een private oprit over een lengte van 3,5 meter. Ze stelt verder dat er reeds over de “noodzakelijkheid” van openbare wegenis is geoordeeld bij de opmaak van het BPA.

Nog daargelaten de vraag of de verzoekende partij terecht de bepalingen van het BPA zo interpreteert dat er voor de ontsluiting geen noodzaak is aan openbare wegenis, moet vastgesteld worden dat de weerhouden legaliteitsbelemmering niet steunt op de noodzaak van een openbare wegenis ter plaatse, doch wel op het gegeven dat de verkavelingsaanvraag geconcipeerd is met openbare wegenis. Dit standpunt steunt op het gegeven dat er in het verkavelingsplan wordt voorzien in een verlenging van de beide straten, voorzien is in pijpenkoppen, de zogenaamde oprit van 3,5 meter gedeeltelijk gelegen is op de bestaande kerkwegel die een openbaar karakter heeft, een private wegenis is afgesloten voor openbaar verkeer en dat een openbare wegenis logisch is in functie van de plaatsing van de brievenbus en vuilnis op eigen perceel. Het verkavelingsplan bevestigt ook de gegevens waarop wordt gesteund. Er is niet enkel voorzien in een “oprit” op de loten zelf, maar in een verlenging van de bestaande straten, vanaf het einde van de bestaande wegenis, over de bestaande kerkwegel tot enkele meters op het terrein van de verkaveling. Het verkavelingsplan bevestigt derhalve de stelling dat de zogenaamde private opritten de bestaande kerkwegel doorkruist. De verzoekende partij betwist wel het standpunt van de legaliteitsbelemmering, maar laat dit laatste gegeven zonder enige tegenspraak en overtuigt dus niet dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte de verlenging van de straten in het verkavelingsplan beschouwt als openbare wegenis, die een voorafgaande beslissing noodzaakt van de gemeenteraad. Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat de opritten van de nieuwe kavels gelegen zijn aan de openbare wegenis, dat er derhalve geen nieuwe (openbare) wegenis nodig is en dat het “wand- en fietspad dat aansluit op de wegenis, wordt overgenomen door de stad nadat voor de afschaffing en verlegging ervan toestemming werd bekomen van de deputatie op 5 mei 2011”, dat er geen sprake is van pijpenkoppen, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift onder het eerste middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoonde van de door haar aangevoerde bepalingen en beginselen, in de mate dat kritiek wordt uitgeoefend op de hiervoor besproken legaliteitsbelemmering.

De vastgestelde legaliteitsbelemmering volstaat om de bestreden beslissing te dragen. In de mate dat de verzoekende partij de overige motieven in de bestreden beslissing bekritiseert, is dit kritiek op bijkomende, overtollige motieven die niet kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

2.

Tweede onderdeel.

De verzoekende partij voert aan dat het bestreden besluit inhoudelijk afbreuk doet aan het vorig besluit van de verwerende partij van 5 juli 2012.

De verzoekende partij gaat er in dit middelonderdeel ten onrechte van uit dat het vernietigingsmotief in het arrest van de Raad nr. A/2013/0432 van 30 juli 2013 er de verwerende partij enkel toe noopte om het eerder ingenomen standpunt in de vernietigde beslissing van 5 juli 2012 formeel te motiveren. In het vernietigingsarrest werd vastgesteld dat de verwerende partij in de vernietigde beslissing louter poneert dat “ter hoogte van de Assepoesterstraat alsook ter hoogte van de Roodkapjesstraat een private oprit wordt voorzien van 3,50 m lang, en er geen noodzaak

bestaat om bijkomende openbare wegenis te voorzien”, doch niet blijkt op basis van welke concrete en precieze gegevens de verwerende partij besluit dat de verlengingen van de Assepoesterstraat en de Roodkapjestraat kunnen of moeten beschouwd worden als private wegenis en dat tegenover de loutere beweringen in de bestreden beslissing een uitgebreide en omstandige motivering staat in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin wordt besloten dat de aan te leggen wegen een openbaar karakter hebben.

Niets belet dat bij het heroverwegen de verwerende partij zich aansluit bij de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In de mate dat de verzoekende partij de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betwist, kan worden verwezen naar de bespreking van het eerste middelonderdeel.

3.

Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

De verzoekende partij roept in haar tweede middel de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij ter ondersteuning van haar oordeel in de bestreden beslissing verwijst naar een brief van het college van burgemeester en schepenen van 13 februari 2014, dat is overgemaakt na de hoorzitting en dat verzoekende partij de kans diende te krijgen daarop te repliceren.

De argumentatie van de verzoekende partij heeft betrekking op overvloedige motieven in de bestreden beslissing, zoals reeds vastgesteld in de bespreking van het eerste middel.

Deze vaststelling volstaat om het tweede middel te verwerpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ