

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0551 van 12 augustus 2014  
in de zaak 1213/0345/A/4/0323

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente MERELBEKE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Paul AERTS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de heer **Gunter DE MOOR**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Lies DUGARDIN  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 januari 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 4 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel in één lot voor vrijstaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Zink, Munte (deelgemeente van Merelbeke) en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 646.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Met een beschikking genomen op grond van artikel 4.8.14, §1 VCRO van 3 april 2013 werd vastgesteld dat het beroep op het eerste gezicht kennelijk niet-ontvankelijk lijkt.

De verzoekende partij heeft een verantwoordingsnota ingediend.

Met een beschikking genomen op grond van artikel 4.8.14, §3, derde lid VCRO van 20 augustus 2013 werd vastgesteld dat het beroep niet kennelijk niet-ontvankelijk is.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Paul AERTS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Lies DU GARDEIN die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST**

De heer Gunter DE MOOR verzoekt met een aangetekende brief van 6 september 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 22 oktober 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij beschikt als aanvrager van de vergunning over het vereiste belang. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 7 oktober 2010 weigert de verzoekende partij een vergunning voor het verkavelen van het betrokken perceel in twee loten.

De verwerende partij verwerpt op 27 januari 2011 het administratief beroep van de aanvrager omdat de aanvraag een vertuining van het agrarisch gebied impliceert. Zij stelt dat een aanvraag

voor slechts één lot, dat volledig beperkt is tot het woongebied met landelijk karakter, voor vergunning in aanmerking zou kunnen komen.

2.

Op 12 april 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij namens de eigenaars van het perceel bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning. Er wordt één lot voorzien voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. Een tweede lot, gelegen in het agrarisch gebied, wordt uit de verkaveling gesloten.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april 2011 tot en met 19 mei 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij brengt op 16 juni 2011 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 19 juli 2011 volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen.

De verzoekende partij weigert op 4 augustus 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

*Uit de atlas der buurtwegen blijkt dat het te verkavelen perceel niet rechtstreeks paalt aan de Zink. Het perceel is enkel bereikbaar via voetweg nr. 45, een gevestigde erfdienstbaarheid van openbare doorgang met een wettige breedte van 1m. Het ingediende dossier bevat geen door een landmeter ondertekend metingsplan waarop alle perceelsgrenzen correct zijn weergegeven en waaruit bijgevolg onomstotelijk blijkt dat – en zo ja, over welke breedte – de ontworpen kavel wel degelijk rechtstreeks paalt aan de Zink. Integendeel wijst de beperkte inkleuring op het ingediende verkavelingsplan er zelfs ontegensprekelijk op dat de ontworpen kavel niet paalt aan de Zink.*

*Gezien er in deze nieuwe aanvraag nog steeds geen duidelijkheid wordt geschapen over de voormelde problematiek kan de aanvraag niet gunstig geadviseerd worden*

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 9 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 november 2011 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 17 november 2011 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

3.

Bij arrest nr. A/2012/0380 van 26 september 2012 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2011. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

4.

*Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij op grond van het kadasterplan en op grond van een opmetingsplan vaststelt dat het betrokken perceel paalt aan de openbare weg, waarbij duidelijk de Zink bedoeld wordt.*

*De verzoekende partij stelt evenwel terecht dat uit het opmetingsplan van landmeter De Moor van 3 september 2010 blijkt dat het betrokken perceel niet paalt aan de openbare weg. In haar verweer spreekt de verwerende partij dit overigens niet tegen, evenmin als de tussenkomende partij. De verwerende partij stelt slechts dat zij zich kon baseren op twee recentere plannen dan de Atlas der Buurtwegen en dat ook uit de toestand ter plaatse blijkt dat het perceel “bereikbaar is vanaf de Zink”. De tussenkomende partij laat het opmetingsplan onbesproken, slechts verwijzende naar het kadasterplan en de toestand ter plaatse in haar standpunt dat het perceel paalt aan de Zink.*

*De verwerende partij stelt anderzijds in haar antwoordnota dat kadastrale plannen in het kader van een vergunningsaanvraag “inderdaad (...) een louter informatieve waarde” hebben, waaruit enkel kan worden afgeleid dat de verwerende partij zelf van oordeel is dat de vaststelling met betrekking tot het palen aan de openbare weg niet enkel werd of kon worden afgeleid uit het kadasterplan.*

*De verzoekende partij stelt bovendien terecht dat ook uit de Atlas der Buurtwegen blijkt dat het betrokken perceel niet paalt aan de openbare weg, hetgeen niet wordt betwist door de verwerende partij, noch door de tussenkomende partij. Uit de gegevens van het dossier blijkt overigens dat het voormeld opmetingsplan en de Atlas der Buurtwegen vergelijkbaar zijn naar de grenzen van de percelen en de ligging van het bouwperceel.*

*De conclusie van het voorgaande is dat de overweging in het bestreden besluit dat “tevens” uit het voormeld opmetingsplan blijkt dat het perceel paalt aan de openbare weg, niet op correct vastgestelde feiten steunt en dat de vaststelling dat het perceel paalt aan de openbare weg, gelet op alle gegevens van het dossier, niet enkel kan steunen op het kadasterplan.*

*Het bestreden besluit steunt op een onjuiste beoordeling van de feitelijke gegevens.*

5.

*Het gegeven dat ook “uit de toestand ter plaatse” zou blijken dat het betrokken perceel paalt aan de openbare weg, is niet relevant aangezien dit geen beoordelingselement uitmaakt in de bestreden beslissing.*

6.

*Het verweer dat artikel 4.3.5, § 1 VCRO niet van toepassing is op verkavelingsvergunningen, is evenmin relevant.*

*Daargelaten de vraag of het bestreden besluit kan beschouwd worden als “verkavelen” in de zin van artikel 4.1.1, 14° VCRO, blijkt uit de bespreking hierboven dat in het bestreden besluit de ligging van het bouwperceel aan de openbare weg werd beoordeeld bij de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde. Het ontsluiten van een perceel dat wordt bestemd voor het oprichten van een woning, kan worden gezien als een aspect van goede ruimtelijke ordening.*

*Het middel is in de aangegeven mate gegrond.*

*...*

4.

Na het vermeld arrest adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een verslag van 14 november 2012 om het administratief beroep van de aanvrager in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De juridische aspecten*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag enkel op basis van het gegeven dat het perceel niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Artikel 4.3.5. van de codex is evenwel niet van toepassing op verkavelingsaanvragen, enkel op stedenbouwkundige aanvragen voor het bouwen van een woning. Het gelegen zijn aan een al dan niet voldoende uitgeruste weg is expliciet geen beoordelingsgrond voor verkavelingsaanvragen. Vraag die zich hier stelt is of de verkavelingsaanvraag dient vergezeld van een aanvraag voor wegenis aanleg, conform artikel 4.2.17 van de codex, waarbij de gemeenteraad over de zaak van de wegen een beslissing dient te nemen. In voorliggend geval grenst het perceel aan een openbare voetweg nr. 45 en is er een doorgang van 3,50m à 4m breed naar het perceel, hetgeen voldoende breed is in functie van 1 ééngezinswoning, temeer omdat deze toegang zeer kort ( $\pm 6m$ ) is.*

*De voetweg heeft een wettige breedte van 1m. Uit een arrest van het Hof van Cassatie van 11 september 1997 blijkt dat:*

*"het feit dat de buurtweg nr. 72 in de Atlas der Buurtwegen is aangegeven als 'sentier' over een breedte van 1 meter, geenszins inhoudt dat daardoor die weg slechts alleen een voetpad zou zijn toegankelijk enkel voor voetgangers en eventueel ook fietsers; dat immers het onderscheid tussen buurtweg en voetpad (sentier) werd afgeschaft bij de wet van 10 april 1841 en de benaming van voetpad geen enkel gevolg heeft t.a.v. de wijze waarop door het publiek van de weg gebruik mag gemaakt worden, het weze te voet, per fiets, per wagen of motorvoertuig zodat een gebruik van de weg per kar en motorvoertuig niet onverenigbaar is met de bestemming van deze buurtweg, ook al wordt hij "sentier" genoemd."*

*Vanaf de Zink loopt dwars door deze voetweg bovendien een toegangsweg welke sinds mensenheugenis daar aanwezig is. Deze toegangsweg heeft een breedte van minimum 3,50m. Het bestaan van deze toegangsweg wordt door de aanpalenden niet tegengesproken en is ook duidelijk zichtbaar op google streetview. Uit nazicht van de bij de aanvraag gevoegde foto's en plannen en google streetview blijkt dat het perceel duidelijk bereikbaar is vanaf de Zink.*

*De bestaande doorgang is voldoende breed om als toegang tot één eengezinswoning te kunnen dienen. De doorgang wordt op vandaag bovendien gebruikt om de achterliggende gronden te bereiken met landbouwvoertuigen welke groter en breder zijn dan een doorsnee éénpersoonswagen.*

*Tijdens de hoorzitting werd bijkomend een opmetingsplan neergelegd, opgemaakt op 3 november 2012 waaruit blijkt dat deze toegangsweg bovendien in volle eigendom toebehoort aan appellant. Uit onderzoek blijkt namelijk dat het perceel met kadasternummer Merelbeke, 5e afdeling, sectie A, nr. 224B (eigendom van mevr. Verbelen) stopt aan de muur die rond haar terrein werd gebouwd. Dit betekent dat de desbetreffende strook grond bij de eigendom van appellant behoort. Het perceel van appellant wordt al jarenlang verpacht aan een landbouwer. Uit de verklaring van de huidige pachter van het perceel blijkt dat de desbetreffende strook reeds meer dan 30 jaar ongestoord wordt gebruikt om het terrein te ontsluiten. Indien de strook grond dus van oudsher geen eigendom zou zijn van appellant, heeft zij het eigendomsrecht hierop verkregen overeenkomstig de verkrijgende verjaring uit artikel 2262 BW.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.*

*Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 2 loten. Het grootste gedeelte van het perceel is gelegen in agrarisch gebied (ca 6400m<sup>2</sup>) en wordt uit de verkaveling gesloten (lot 2) zodat enkel het lot 1 gelegen binnen de woonzone bestemd wordt voor de oprichting van een ééngezinswoning.*

*Het perceel is gelegen in de landelijke kern Munte, in de directe nabijheid van de kerk. Er wordt gevraagd een alleenstaande woning op te trekken, hetgeen zeker toelaatbaar en inpasbaar is in deze dorpskern, op voorwaarde dat de woning past in het landelijk karakter van de omgeving.*

*De stedenbouwkundige voorschriften beperken de kroonlijsthoogte tot max. 4m boven het vloerpeil van het gelijkvloers ter hoogte van de voorgevellijn. In combinatie met een verplicht hellend dak leidt dit tot een typisch landelijke woningstijl. Het voorschrift dat de bouwdiepte op verdieping beperkt tot 12m is hier niet relevant, aangezien er door de beperkte kroonlijsthoogte enkel gelijkvloers kan gebouwd worden. Ondanks het ruime perceel, wordt het aantal mogelijk te realiseren constructies in de strook voor koeren en tuinen beperkt tot een zwembad van 40m<sup>2</sup> en een poolhouse van 20m<sup>2</sup>. De garage dient verplicht in het hoofdgebouw te worden ondergebracht. Op die manier wordt de druk op het achterliggend agrarisch gebied enigszins getemperd. De verkavelingsvoorschriften voorzien ook nadrukkelijk in het behoud van de biologisch waardevolle houtkant, evenals in de vrijwaring van de doorgang over voetweg 45. De afstand van de bebouwbare zone tot de aangrenzende percelen en het achterliggend agrarisch gebied bedraagt minstens 8m, wat voldoende ruim is.*

*...*

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 op 5 december 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 18 januari 2013, is tijdig.

## B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie op:

“ ...

*In het inleidend verzoekschrift verwijst de verzoekende partij naar **artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO** om te stellen dat zij – **als bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan** - over een voldoende belang beschikt om de bestreden beslissing aan te vechten bij uw Raad.*

...

*Het aanstellingsbesluit is opgesteld op basis van artikel 193 van het Gemeentedecreet. Dit artikel regelt het optreden in rechte van het college van burgemeester en schepenen **namens de gemeente**. In dergelijk geval moet de gemeente worden aanzien als de instantie die de beslissing neemt om in rechte te treden. Ook uit de verdere lezing van het aanstellingsbesluit blijkt dat de bedoeling is om het college van burgemeester en schepenen de procedure te laten voeren namens de gemeente. In het aanstellingsbesluit wordt niet alleen uitdrukkelijk bepaald dat het college optreedt namens de gemeente maar wordt ook verschillende malen verwezen naar de belangen van de gemeente.*

...

*Het college van burgemeester en schepenen – die als verzoekende partij wordt aangeduid in het inleidend verzoekschrift – **beschikt bijgevolg niet over de vereiste procesbevoegdheid om de voorliggende procedure voor uw Raad te voeren.** ...*

*Het verzoekschrift werd ingediend na 1 september 2012. Overeenkomstig artikel 12 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, betekent dit dat het verzoekschrift moest worden ingediend volgens de procedureregels die golden na deze datum.*

***In de nieuwe procedureregels voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen van de VCRO kan geen artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO worden teruggevonden.***

... ”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

*De verwijzing naar art. 193 van het Gemeentedecreet in het aanstellingsbesluit is ongelukkig maar in deze niet relevant gelet op alle andere overwegingen welke meer dan duidelijk maken dat het gaat om een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen om in rechte te treden.*

...

*Het is duidelijk dat de beslissing om in rechte te treden werd genomen in hoofde van het College van Burgemeester en Schepenen zoals voorzien in art. 4.8.11 § 1, 2° VCRO en geenszins, zoals tussenkomende partij ten onrechte blijft benadrukken, “namens de*

Gemeente”.

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan zoals bedoeld in artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO en beschikt op grond van die bepaling over het vereiste belang om een beroep bij de Raad in te stellen. Dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift verwijst naar artikel 4.8.16, § 1, 2° VCRO doet aan de voorgaande vaststelling geen afbreuk.

2.

De verzoekende partij legt bovendien een beslissing voor om in rechte te treden tegen de bestreden beslissing. De beslissing is genomen door het college van burgemeester en schepenen, zodat niet kan aangenomen worden dat de verzoekende partij “niet beschikt over de vereiste procesbevoegdheid”.

3.

De exceptie van de tussenkomenende partij kan niet aangenomen worden.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van art. 4.3.5 § 1 en § 2 VCRO, van artikel 4.3.1 § 1 en § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en stelt dat de bestreden beslissing alleszins genomen is op basis van een onjuiste feitenvinding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

*Inderdaad kan er geen twijfel over bestaan dat het te verkavelen perceel niet rechtstreeks paalt aan de Zink.*

...

*Het perceel is enkel bereikbaar via voetweg nr. 45, een gevestigde erfdienstbaarheid van openbare doorgang met de wettige breedte van 1 m.*

*Zelfs indien de feitelijke breedte van de voetweg meer dan 1 m zou zijn, dan betreft de feitelijke toestand alleszins geen juridische toestand.*

*De aanvrager heeft op geen enkele wijze aangetoond op welke juridische grondslag hij gebruik kan en mag maken van de op het plan aangeduide breedte van de buurtweg nr. 45 om toegang te nemen tot zijn perceel.*

*Bovendien blijkt uit het door de aanvrager zelf voorgelegde niet-ondertekende opmetingsplan dat de feitelijke breedte van deze toegang beperkt is tot 3,50 m. In de bestreden beslissing wordt aangenomen dat het gaat om een breedte van 3,50 à 4 m*



*"hetgeen voldoende breed is in functie van één eengezinswoning". Zoals aangehaald in de bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek is een breedte van 3,5 m evenwel niet geschikt om toegang te nemen tot een perceel van een eengezinswoning.*

...

*Inderdaad bestaat er een vaste rechtspraak van de Raad van State, i.v.m. het toenmalige artikel 100, § 1 DRO, die aanvaardt dat aan de vereisten van dit artikel wordt voldaan als een perceel via een private weg die zelf niet voldoet aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg, verbonden is met een openbare weg die wel voldoende is uitgerust.*

...

*Voormelde rechtspraak kan echter geen toepassing vinden in voorliggende casus.*

*Zo blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State immers eveneens dat er een duidelijk onderscheid moet worden gemaakt tussen enerzijds de "private toegangsweg" en anderzijds een "weg die toegang verschaft tot meerdere percelen" en "openstaat voor alle verkeer"*

*Daarbij stelt de Raad van State dat, als afwijking op de door artikel 100, § 1, eerste lid DRO opgelegde voorwaarden, het weguitrustingsbesluit restrictief dient te worden geïnterpreteerd: ...*

*Uit deze rechtspraak blijkt m.a.w. dat, in het geval een bouwperceel niet rechtstreeks paalt aan een voldoende uitgeruste weg, maar wel op een dergelijke weg uitgeeft via een toegangsweg die zelf niet voldoet aan de vereisten van een voldoende uitgeruste openbare weg, slechts aan artikel 4.3.5., § 1 V.C.R.O. wordt voldaan indien deze toegangsweg een private weg is. Een private weg dient daarbij te worden begrepen als een weg die alleen toegang geeft tot het betrokken perceel.*

*In casu kunnen noch de wettige voetweg, noch de doorgang worden aanzien als een private weg.*

...

*Het feit dat de doorgang eigendom zou zijn van de heer DE MOOR, is hierbij niet relevant.*

*Nu er geen sprake is van een private toegangsweg en evenmin van een openbare toegangsweg die voldoet aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg, dient – in het licht van de hierboven aangehaalde rechtspraak – vastgesteld te worden dat niet werd voldaan aan de vereisten van artikel 4.3.5., § 1 en § 2 V.C.R.O.*

*Artikel 4.3.5. § 1 en § 2 VCRO bepaalt dat een vergunning slechts kan worden verleend voor een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.*

*Uit het bovenstaande blijkt dat dit noch op feitelijke noch op juridische gronden het geval is.*

*In de toelichtende nota bij de aanvraag wordt aangegeven dat de bepaling van art. 4.3.5. § 1 VCRO slechts van toepassing is op een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en niet op een verkavelingsvergunning.*

...

*Nu de verkavelingsaanvraag slechts de oprichting van 1 eengezinswoning betreft, en bovendien reeds van meet af aan te voorzien was dat lot 2 uit de verkaveling zou worden gesloten, betreft de aanvraag de facto een stedenbouwkundige vergunning. Aanvaarden*

*dat artikel 4.3.5., § 1 VCO in dergelijke gevallen niet van toepassing zou zijn, zou de deur open zetten voor misbruik van het systeem van de verkavelingsvergunning.*

*Bovendien is dit gegeven alleszins relevant bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op grond van de artt. 4.3.1. § 1 en § 2 VCRO. Er kan geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening indien een lot uit het verkavelingsplan, dienstig voor het bebouwen van een eengezinswoning, niet aan een openbare weg is gelegen.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Verzoekster laat na precies aan te geven op welke wijze de bestreden beslissing “de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het vertrouwens-, en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht” schendt, zodat het middel in zoverre onontvankelijk is.*

*...*

*Het feit dat de buurtweg op de atlas is aangeduid met een breedte van 1m heeft vanzelfsprekend niet tot gevolg dat men de doorgang in de feiten ook maar 1m breed is, of dat men slechts 1m van de doorgang zou mogen gebruiken. De aanduiding op de atlas der buurtwegen heeft enkel tot gevolg dat men ten allen tijde minstens de aangeduide doorgang van 1m moet vrijwaren, hetgeen in casu het geval is.*

*De aanvrager mag deze buurtweg evident als doorgang gebruiken, aangezien een buurtweg net als doel heeft door het publiek als doorgang te worden gebruikt. Zoals verzoekster zelf benadrukt betreft de buurtweg daarenboven een erfdienstbaarheid van openbare doorgang, zodat de onderliggende grond een private eigendom blijft, in casu van de mandanten van aanvrager.*

*Het is evenzeer evident dat de bestaande doorgang van ongeveer 4m breed (min. breedte 3,5m, max. 4,7m) voldoende breed is om als toegang voor de toekomstige ééngesinswoning te kunnen dienen. Een doorsnee auto heeft een breedte van minder dan 2m. De doorgang wordt op vandaag volgens verzoekster gebruikt om de achterliggende velden te bereiken met landbouwvoertuigen (die steeds groter zijn dan een gewone auto). Verzoekster toont niet aan waarom deze breedte niet voldoende zou zijn.*

*...*

*Vooreerst dient opgemerkt te worden dat verzoekster zelf vaststelt dat de vereiste van een ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt bij een aanvraag voor een verkavelingsvergunning. Inderdaad wordt de vereiste van een voldoende uitgeruste weg in artikel 4.3.5. VCRO expliciet beperkt tot een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Verzoekster kan niet ernstig argumenteren tegen een duidelijke wettekst.*

*De ligging aan een al dan niet voldoende uitgeruste weg is expliciet geen beoordelingsgrond voor verkavelingsaanvragen, daargelaten de vraag of de doorgang een private weg, dan wel een openbare weg is. De deputatie moest derhalve niet onderzoeken of deze weg een voldoende uitgeruste weg betrof.*

*...”*

De tussenkommende partij stelt:

*“ ...*

*Zoals uit de bewoordingen van artikel 4.3.5, § 1 VCRO duidelijk blijkt, **geldt deze vereiste enkel voor stedenbouwkundige vergunningen en niet voor verkavelingsvergunningen.***

...

**Dit betekent dat zelfs indien het perceel niet zou ontsluiten op een voldoende uitgeruste weg – quod certe non (zie verder) – dit geen argument mag en kan zijn om de voorliggende verkavelingsvergunning te vernietigen.**

...

Naar aanleiding van het voorgaande arrest van uw Raad, heeft de tussenkomende partij een onderzoek gevoerd naar het statuut van deze inritzone. **Uit dit onderzoek is komen vast te staan dat mevrouw VAN COPPENOLLE en haar kinderen** (tevens de personen in wiens opdracht de aanvraag werd ingediend) **de eigenaars zijn van deze inritzone**. Dit blijkt in het bijzonder uit het bijgevoegde plan, de verklaring van de aanpalende eigenaar en de huidige gebruiker van het terrein (zie hoger en stuk 6 en 7). Ook het feit dat er tijdens de vergunningsprocedure niemand het eigendomsrecht op deze strook heeft opgeëist, toont aan dat mevrouw VAN COPPENOLLE en haar kinderen de eigenaar van de inritzone zijn.

Zoals hoger ook uiteengezet, heeft de tussenkomende partij **deze elementen overgemaakt aan de deputatie. De deputatie kon en mocht op basis van deze gegevens aannemen dat mevrouw VANCOPPENOLLE afdoende rechten heeft op de inritzone en het verkavelingsterrein via deze zone kan worden ontsloten:...**

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, heeft deze inritzone **wel degelijk een privaat karakter**. De verwijzing naar de voetweg nr. 45 en de atlas der buurtwegen is hierbij niet relevant nu het verkavelingsterrein niet via deze voetweg ontsluit naar de Zink. Volgens de verzoekende partij zou uit de verklaring van de pachter blijken dat de inritzone geen privaat karakter heeft. Dit klopt niet. De pachter is de huidige gebruiker van het terrein. De bijgevoegde verklaring (stuk 6) – die ook werd overgemaakt aan de deputatie – bevestigt dat de inritzone enkel voor het gebruik van het desbetreffende terrein werd gebruikt. De desbetreffende inritzone kan enkel nuttig worden aangewend voor de ontsluiting van het desbetreffende perceel. Uit het uittreksel van de Atlas der Buurtwegen blijkt dat de overige nabijgelegen landbouwgronden (met nrs. 633, 632, 626, 626C, 626B en 625) niet ingesloten liggen maar aansluiten op de buurtweg nr. 25 (stuk 8). Deze buurtweg heeft een breedte van 3m, zodat deze afdoende breed is voor het ontsluiten van deze landbouwgronden. De bijgevoegde fotoreportage toont het gebruik van deze buurtweg als ontsluitingsweg voor de andere nabijgelegen landbouwgronden aan (stuk 9). De eigenaars van de desbetreffende omliggende percelen hebben dit alles ook schriftelijk bevestigd (stuk 10).

**Hieruit blijkt dat de inritzone niet wordt gebruikt door derden.** De verzoekende partij toont overigens niet aan dat het perceel zou worden gebruikt door derden of legt hiervan enige bewijsstuk voor. **Op basis hiervan moet worden aangenomen dat deze zone een privaat karakter heeft en voldoet aan de bepalingen uit het hoger vermelde artikel 3.** Bijgevolg kan worden aangenomen dat wordt voldaan aan de bepalingen uit artikel 4.3.5 §1 VCRO juncto artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting.

De bestreden vergunning voldoet eveneens aan de bepalingen van het artikel 4.3.5, § 2 VCRO. Volgens dit artikel is een voldoende uitgeruste weg, een weg die verhard is met duurzame materialen en voorzien is van een elektriciteitsnet. Zoals onderstaande foto's ook duidelijk aantonen, sluit lot 1 uit de aangevraagde verkaveling via de inritzone aan op een weg die aangelegd is in beton en voorzien is van een elektriciteitsnet.

...

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Zelfs indien de vaststelling dat het perceel niet gelegen is aan een openbare weg niet zou kunnen leiden tot het invoeren van art. 4.3.5 VCRO, dan blijft bovendien deze feitelijke toestand alleszins relevant voor en bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op grond van art. 4.3.1 § 1 en § 2 VCRO.*

*Er kan geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening indien een lot uit het verkavelingsplan, dienstig voor het bebouwen van een eengezinswoning, niet aan een voldoende uitgeruste weg, laat staan aan een openbare weg is gelegen. ...*

*Paalt het perceel niet aan de openbare weg, dan dient te worden aangetoond dat het perceel op zijn minst toegang moet kunnen nemen tot de openbare weg. Niet alleen moeten de juridische rechten op deze toegang in de beoordeling worden betrokken, ook moet worden nagegaan of de breedte van deze toegang voldoende is.*

*In deze beoordeling is het evident van belang dat juridisch het perceel enkel bereikbaar is via Voetweg nr. 45, een gevestigde erfdienstbaarheid van de openbare doorgang met de wettige breedte van 1m. Uit het opmetingsplan blijkt bovendien dat de feitelijke breedte van de toegang alleszins beperkt is tot 3,50 m.*

*Verwerende partij toont op geen enkele wijze aan dat de aanvrager van de vergunning wel degelijk gebruik kan maken van een bredere toegang dan de breedte van de Buurtweg nr. 45. Het louter beweren dat dit “evident” is vormt geen afdoende bewijs.*

*...*

*In tegenstelling met hetgeen tussenkomende partij tracht voor te houden, wordt geen enkel duidelijk bewijs van deze eigendomsrechten verleend. Het is niet omdat “tijdens de vergunningsprocedure niemand het eigendomsrecht op deze strook heeft opgeëist” dat mevrouw Van Coppernolle afdoende rechten zou hebben op de inritzone.*

*Bovendien dient een private weg te worden begrepen als een weg die alleen toegang heeft tot het betrokken perceel.*

*In de bestreden beslissing wordt op pagina 6 zelf gesteld dat “de doorgang wordt op vandaag bovendien gebruikt om de achterliggende gronden te bereiken met landbouwvoertuigen welke groter en breder zijn dan een doorsnee eenpersoonswagen”.*

*Het leidt geen twijfel dat de Voetweg een openbare weg is, zoals ook blijkt uit de definitie die gegeven is door het Hof van Cassatie in diens arrest van 11 september 1997, zoals geciteerd in de bestreden beslissing. Ook de doorgang van 3,50 m is duidelijk geen private weg, nu het gaat om een erfdienstbaarheid van doorgang ten behoeve van de achterliggende gronden. De doorgang wordt daarbij, zoals in de bestreden beslissing zelf benadrukt, op regelmatige basis gebruikt door landbouwvoertuigen. De ontkenning door tussenkomende partij is dan ook niet geloofwaardig en niet ernstig.*

*De doorgang geeft derhalve niet alleen toegang tot het bouwperceel, maar eveneens tot de achterliggende landbouwgronden en dit ten behoeve van eenieder.*

*Nu er geen sprake is van een private toegangsweg en evenmin van een openbare toegangsweg die voldoet aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg, dient – in het licht van de in het verzoekschrift aangehaalde rechtspraak – vastgesteld te worden*

*dat niet werd voldaan aan de vereisten van art. 4.3.5 § 1 en § 2 VCRO, minstens niet van de artt. 4.3.1 § 1 en § 2 VCRO en de andere ingeroepen wetsbepalingen.*

*Het niet steunen op een correcte feitenvinding en het miskennen van het juridische karakter van de inritzone tast vanzelfsprekend de motivering van de bestreden beslissing aan. De schending van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandeling is dan ook evident. De motivering dient immers correct en afdoende te zijn.*

*In het verzoekschrift wordt bovendien terecht benadrukt en geargumenteed dat het nemen van de bestreden beslissing niet op zorgvuldige wijze werd gevoerd.*

*...*

2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*Uit het eerste middel volgt dat er geen sprake is van een private toegangsweg. De doorgang van 3,50 m is duidelijk geen private weg, nu het gaat om een erfdienstbaarheid van doorgang te behoeve van de achterliggende gronden. De doorgang wordt daarbij blijkaar op regelmatige basis gebruikt door landbouwvoertuigen. De doorgang geeft derhalve niet alleen toegang tot het bouwperceel, maar eveneens tot de achterliggende landbouwgronden en dit ten behoeve van eenieder. Er is evenmin sprake van een openbare toegangsweg die voldoet aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg. Uit dit alles volgt dat – in het licht van de hierboven in het eerste middel aangehaalde rechtspraak – vastgesteld dient te worden dat niet werd voldaan aan de vereisten van artikel 4.3.5., §1 e, §2 V.C.R.O..*

*Dit gegeven is alleszins ook en minstens bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op grond van de artt. 4.3.1. § 1 en § 2 VCRO relevant. Er kan geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening indien een lot uit het verkavelingsplan, dienstig voor het bebouwen van een eengezinswoning, niet aan een openbare weg en/of aan een voldoende uitgeruste weg is gelegen.*

*Al deze vaststellingen moeten ertoe leiden een aanvraag tot het verkavelen van een perceel in twee loten met uitsluiting van lot 2 met het oog op een latere bebouwing te weigeren.*

*Een dergelijk perceel is niet geschikt voor een bebouwing van een eengezinswoning.*

*Bovendien dient er nog op gewezen te worden dat, zelfs indien de zogenaamde toegangsweg een juridisch en definitief karakter heeft – quod non (zie eerste middel) -, en de toegangsweg een feitelijke breedte van 3,50 m zou hebben, deze toegangsweg alleszins gebruikt wordt en moet worden om de achterliggende landbouwpercelen te bereiken. Op geen enkele wijze wordt met de aanvraag aangetoond hoe de bereikbaarheid van deze percelen zou worden gevrijwaard.*

*Dit alles toont aan dat de goede ruimtelijke ordening en goede plaatselijke aanleg wordt miskend, minstens niet op een afdoende en inhoudelijke wijze wordt beoordeeld.  
...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...  
Vooreerst kan worden opgemerkt dat de verleende verkavelingsvergunning geen afbreuk aan de aanwezige buurtweg, noch aan de doorgang naar de achterliggende velden doet. Deze blijven onverminderd bruikbaar, zoals duidelijk uit de verkavelingsplannen blijkt. Het gebruik van de doorgang als toegang tot het perceel doet geen afbreuk aan het bestaande gebruik. De verkavelingsvoorschriften voorzien zelfs nadrukkelijk in de vrijwaring van de doorgang over voetweg nr. 45.*

*Verder is in de bestreden beslissing rekening gehouden met het feit dat het perceel gelegen is in de landelijke kern Munte, in de directe nabijheid van de kerk. Aangezien de verkavelingsvoorschriften de kroonlijsthoogte beperken tot max. 4 meter en een hellend dak verplicht is, zal de beoogde woning op lot 1 een typisch landelijke woningstijl hebben. De woning wordt dan ook inpasbaar geacht in de dorpskern.*

*...  
Het bouwperceel is gelegen in een woongebied met landelijke karakter, hetgeen bestemd is voor woningbouw, waardoor men principieel het recht heeft het perceel als dusdanig te bebouwen.*

*Verzoekster poneert dat de weg niet voldoet aan de vereisten van artikel 4.3.5 §1 en §2 VCRO, wat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening relevant zou zijn.*

*Zoals uit de hierboven aangehaalde weerlegging van het eerste middel blijkt, is artikel 4.3.5 VCRO niet van toepassing op verkavelingsaanvragen, enkel op stedenbouwkundige aanvragen voor het bouwen van een woning. Het gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg is expliciet geen beoordelingsgrond voor verkavelingsaanvragen, zodat de deputatie de aanvraag niet aan dit criterium diende te toetsen, ook niet in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De deputatie heeft wel onderzocht of het perceel voldoende ontsloten kan worden. De bestaande doorgang bleek voldoende breed om als toegang tot één eengezinswoning te kunnen dienen, zodat deze weg geen probleem doet rijzen in het kader van de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...  
De tussenkomende partij herhaalt dat enkel in het geval van een **kennelijk inbreuk op de goede ruimtelijke ordening** er zich een legaliteitsprobleem voordoet (zie weerlegging eerste middel).*

*Bij de toelichting van haar middel beperkt de verzoekende partij zich tot de **stelling dat op basis van de hoger vermelde gegevens** (restperceel, ligging nabij een beschermd dorpsgezicht, houtwal, niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste en/of openbare weg en recht van doorgang voor de achterliggende landbouwgronden) **niet anders kan dan worden aangenomen dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden.***

**De verzoekende partij toont nergens aan dat deze gegevens van die aard zouden zijn dat de deputatie niet anders kon dan de aanvraag weigeren. Om deze reden alleen al kan de vermeende inbreuk op de goede ruimtelijke ordening niet worden weerhouden.**

Het vermeende recht van doorgang voor de achterliggende landbouwgronden is overigens een **burgerrechtelijk aspect** waar overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO in het kader van de toekenning van een verkavelingsvergunning geen rekening mee kan worden gehouden. Noch de vergunningsverlenende overheid, noch uw Raad kunnen hierover een uitspraak doen.

Voor zoveel als nodig toont de tussenkomenende partij aan dat de overige elementen niet tot de vaststelling zouden kunnen leiden dat hierdoor een inbreuk op de goede ruimtelijke ordening wordt gemaakt.

Het feit dat het perceel een restperceel zou zijn, betekent niet dat er geen verkavelingsvergunning voor dit perceel zou kunnen worden afgeleverd. Integendeel, in dit geval noopt het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid – en meer specifiek de principes inzake **zuinig ruimtegebruik en kernverdichting – er zelfs toe om deze gronden effectief te benutten voor bebouwing**, zodat aansnijding van het buitengebied zoveel als mogelijk kan worden vermeden. Restpercelen benutten die direct aansluiten bij bestaande woonkernen is dan ook meer dan aangewezen.

...

De ontsluiting van het perceel naar een voldoende uitgeruste weg werd reeds uitgebreid behandeld bij het eerste middel zodat naar de bovenstaande uiteenzetting hieromtrent kan worden verwezen.

...”

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

In het eerste middel werd benadrukt én aangetoond dat de voorwaarde van een ligging aan een voldoende uitgeruste weg dan wel het beschikken over een voldoende toegang tot de openbare weg relevant is bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening op grond van de artt. 4.3.1 § 1 en § 2 VCRO.

De bereikbaarheid van de achterliggende gronden is in tegenstelling met hetgeen tussenkomenende partij tracht voor te houden geen loutere burgerrechtelijk aspect. De bereikbaarheid van de achterliggende percelen is eveneens van stedenbouwkundige aard. De bestreden vergunning mag immers het gebruik van deze percelen overeenkomstig de in het plan van aanleg vastgelegde bestemming geenszins onmogelijk maken.

In het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt afdoende aangetoond dat de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg wordt miskend, minstens niet op een afdoende en inhoudelijke wijze wordt beoordeeld.

...”

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op een verkavelingsvergunning, waarbij een deel van het perceel “nr. 646”, gelegen te Munte, wordt afgesplitst om te bestemmen als lot voor bebouwing en de rest van het perceel, als lot 2, uit de verkaveling wordt gesloten.

Het lot 1 is volgens de gewestplanbestemming gelegen in woongebied met landelijk karakter.

In de aanvraag is niet voorzien in de aanleg van een wegenis ter ontsluiting van de verkaveling.

De tussenkomende partij stelt dat “volgens het opmetingsplan (...) het lot 1 uit de verkaveling via een inritzone (...) aan(sluit) op de openbare weg (m.n. de Zink)”.

2.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat artikel 4.3.5 VCRO niet van toepassing is op verkavelingsaanvragen en dat de ligging aan een voldoende uitgeruste weg expliciet geen beoordelingsgrond is voor verkavelingsaanvragen.

Met de verzoekende partij moet echter vastgesteld worden dat artikel 4.3.5 VCRO niet zonder meer zonder belang is in onderliggende zaak. Krachtens deze bepaling moet de vergunningverlenende overheid een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning op een stuk grond dat niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat, weigeren.

Zoals reeds vastgesteld wordt in de aanvraag één lot voor bebouwing voorzien. In de mate dat het lot 1 van de aanvraag, dat niet wordt ontsloten via wegenis die in de verkavelingsaanvraag is begrepen, niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, zal een stedenbouwkundige vergunning voor lot 1 moeten geweigerd worden.

Het verlenen van een vergunning moet, om nuttig en doelmatig te zijn, kunnen leiden tot het uitvoeren van deze vergunning. Indien er daaromtrent twijfel rijst, kan dit het vergunningverlenend bestuursorgaan ertoe nopen de mogelijkheid tot het uitvoeren van de vergunning te beoordelen.

In dit licht volstaat de loutere overweging dat artikel 4.3.5 VCRO niet van toepassing is op verkavelingsaanvragen, niet.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het perceel gelegen is aan een openbare voetweg nr. 45 en dat “dwars door deze voetweg (...) een toegangsweg (loopt) welke sinds mensengeheugenis daar aanwezig is”.

Deze “toegangsweg” wordt op andere plaatsen in de bestreden beslissing “doorgang” genoemd en door de tussenkomende partij “inritzone”. De doorgang of toegang heeft volgens de bestreden beslissing een breedte van 3,5 meter tot 4 meter en een lengte van ongeveer 6 meter en wordt op heden gebruikt door landbouwvoertuigen om de “achterliggende gronden” te bereiken. De verwerende partij overweegt dat “het perceel duidelijk bereikbaar is vanaf de Zink”. Op grond van een “bijkomend opmetingsplan” stelt de verwerende partij dat “deze toegangsweg bovendien in volle eigendom toebehoort aan appellant”. Uit een verklaring van de “huidige pachter van het perceel” besluit de verwerende partij dat “indien de strook dus van oudsher geen eigendom zou



zijn van appellant, heeft zij het eigendomsrecht hierop verkregen overeenkomstig de verkrijgende verjaring uit artikel 2262 BW”.

Uit deze overwegingen blijkt dat verwerende partij het verlenen van de bestreden vergunning steunt op het bereikbaar zijn van het lot 1 via de vermelde “doorgang”, waardoor de overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de ligging van lot 1 aan een voetweg nr. 45 niet verder relevant zijn bij het onderzoek van de wettigheid van de bestreden beslissing met betrekking tot het aspect van de ontsluiting van de verkaveling.

Er wordt niet betwist dat de “doorgang” essentieel is voor lot 1 van de verkaveling, aangezien het de enige ontsluitingsmogelijkheid betreft van dit lot. Er moet echter vastgesteld worden dat een “doorgang” of “inritzone” niet kan beschouwd worden als wegnis ter ontsluiting van een verkaveling. De vaststelling dat een lot “bereikbaar” is via een “doorgang” die momenteel gebruikt wordt door landbouwvoertuigen, kan derhalve niet volstaan om te besluiten dat het lot over een voldoende ontsluitingsmogelijkheid beschikt. En het ontsluiten van een perceel dat wordt bestemd voor het oprichten van een woning, dient minstens te worden beschouwd als een relevant aspect van goede ruimtelijke ordening.

Er kan ook niet ingezien worden hoe de verwerende partij, in acht genomen haar onbevoegdheid om zich uit te spreken over burgerlijke rechten, er toe komt te stellen dat de “toegangsweg” in volle eigendom toebehoort aan de aanvrager en dat deze het eigendomsrecht heeft verkregen overeenkomstig de verkrijgende verjaring. Een vergunningverlenende overheid kan slechts vaststellingen doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

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

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gunter DE MOOR is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel in 1 lot voor vrijstaande bebouwing op een perceel gelegen te Zink, Munte (deelgemeente van Merelbeke) en met kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummer 646.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij 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 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ