

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0117 van 19 maart 2013
in de zaak 1112/0694/A/4/0614

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter VAN ASSCHE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

mevrouw [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 mei 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede van 8 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een verkavelingsvergunning verleend voor vier loten.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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 zitting van 28 november 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter VAN ASSCHE die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 22 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 augustus 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 30 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het opsplitsen van gronden in vier loten voor halfopen bebouwing.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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 11 juli 2011 tot en met 9 augustus 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in. De verzoekende partij stelt in het bezwaarschrift het volgende:

“ ...

We zijn hoger vernoemd verkavelingsdossier gaan inkijken. We zijn eigenaar van perceel 417a. De percelen langs de [REDACTED] zijn reeds allen verkaveld. Wanneer nu het laatste nog te verkavelen perceel aan de [REDACTED] ook verkaveld wordt raken wij stilaan ingesloten.

De huidige verkavelingsaanvraag aan de [REDACTED] blokkeert de laatste ontsluitingsmogelijkheid van het binnengebied langs de [REDACTED]. Gelet op de nog vele andere percelen en de grootte van het binnengebied zijn vermoedelijk twee ontsluitingen nodig, één langs de [REDACTED] en één langs de [REDACTED] aangezien langs de [REDACTED] geen ontsluitingen meer mogelijk zijn.

Een inrichtingsschets van het ganse binnengebied zou dus wenselijk zijn vooraleer de aangevraagde verkaveling kan beoordeeld worden.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 11 juli 2011 tot 9 augustus 2011 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Klagers vragen een inrichtingsschets voor het ganse binnengebied omdat vermoedelijk twee ontsluitingen zullen vereist zijn gelet op de grootte van het gebied. De verkaveling zal dit hypothekeren.

Het binnengebied bedraagt ca. 1,1 ha. Aangezien Wanzele geen hoofddorp is en gelet op het toch landelijk karakter van de (deel)gemeente is een dichtheid van 10 (tot maximaal 15) wenselijk. De ontsluiting naar de [REDACTED] o.a. OCMW eigendom is daarom voldoende.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede verleent op 20 september 2011 het volgende gunstig advies:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gewestplan en van de gewestelijke en gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordeningen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Na grondig onderzoek van de aanvraag met de geldende voorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem en van de verenigbaarheid van de aangevraagde constructie met de in de onmiddellijke omgeving bestaande ruimtelijke ordening, is het college van burgemeester en schepenen van mening dat de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies geformuleerde motivering dermate afdoende en concreet is, dat het college van burgemeester en schepenen

hieraan niets toe te voegen heeft. Het college van burgemeester en schepenen treedt de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebrachte advies dan ook uitdrukkelijk bij en maakt dit advies tot het zijne.

De beslissing van de gemeenteraad van 15 september 2011 i.v.m. grondafstand is na te leven.

Vooraleer een verkoopbaarheidsattest kan afgeleverd worden dienen de kosten voor het verplaatsen van de openbare verlichting aan de nutsmaatschappij betaald te worden door de verkavelaar

De ontwerpen mogen niet strijdig zijn met artikels 1 en 3 van de gemeentelijke bouwverordening vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juli 1997, bekrachtigd door M.B. d.d. 16 september 1998 en de wijziging vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 februari 2005, goedgekeurd B.D. 25 augustus 2005.

Diepte van de kavels beperken tot 50 m.

Achter de woningen dient het bestaande maaiveld behouden te blijven.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 oktober 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Evaluatie bezwaren

Het bezwaarschrift stelt de toegankelijkheid van de nog te ontwikkelen achterliggende gronden in vraag. Het college acht het bezwaarschrift ongegrond.

Mijn departement acht de weerlegging van het bezwaarschrift door het college onvoldoende.

Het college stelt dat die gronden kunnen ontsloten worden naar de [REDACTED] via gronden van het OCMW.

De voorgestelde ontsluiting is grafisch niet vastgelegd en kan er niet worden geconcludeerd of die ene ontsluiting optimaal gelegen en voldoende is.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De gronden situeren zich buiten de dorpskern aan het eind van een landelijk woonlint.

De omgeving is gekenmerkt door de aanwezigheid van vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen met 1 à 2 bouwlagen onder hellende daken.

De aanvraag beoogt het realiseren van een verkaveling voor 4 halfopen ééngezinswoningen die per 2 gekoppeld zijn.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

De bestemmingsvoorschriften van de bijgebouwen laten de zelfde bestemming en nevenbestemmingen toe als in de hoofdgebouwen, dit brengt het genot van de tuinzones in het gedrang.

Naast de voorziene bijgebouwen (max. 40m² per kavel) laten de voorschriften in het 'niet bebouwd gedeelte' (wat dit ook mag zijn), alle constructies toe waarvoor geen vergunning vereist is. Dit leidt tot grote versnippering en overbezetting van de tuinzones.

De voorschriften garanderen geen bouwvolumes en verschijningsvormen die harmoniëren met de bebouwde omgeving noch onderling tussen twee gekoppelde woningen.

De voorschriften laten een speling in kroonlijsthoogte toe van 2 m (tss. 5 en 7m). De max. nokhoogte is niet bepaald. Alle dakvormen zijn mogelijk zodat de grootste disharmonie mogelijk wordt.

De door het college voorgestelde wijzigende voorschriften (inzake kaveldiepte en behoud van bestaande maaiveld) zijn niet opgemaakt in tabelvorm. Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met : 'Achter de woningen dient het maaiveld behouden te blijven'.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Het is niet duidelijk hoe de achterliggende potentiële bouwgronden kunnen ontsloten worden en de voorschriften laten de grootste willekeur toe in de bebouwingsmogelijkheden, verschijningsvorm, van de te realiseren woonkavels.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Advies

ongunstig"

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lede weigert op 8 november 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 13 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 februari 2012 om een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

De discussie in voorliggend dossier betreft onder meer het al dan niet hypothekeren van de ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggend woongebied.

Tijdens de hoorzitting werd door het college van burgemeester en schepenen toegelicht op welke manier dat woongebied idealiter kan ontsloten worden : langs de [REDACTED] bevinden zich door een rooilijn getroffen gebouwen, en gronden in eigendom van het OCMW, langs waar de ontsluiting probleemloos kan gebeuren, zonder noodzaak tot onteigeningen. Dit werd gedocumenteerd aan de hand van het rooilijnplan van de [REDACTED] en een aanduiding van de eigendomsstructuur van die gronden. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat een ontwikkeling van dit woongebied door middel van een ontsluiting naar de [REDACTED] de voorkeur verdient. Op die manier kan het geheel immers kwalitatief ontsloten worden. Op dit punt wordt het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet bijgetreden.

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt evenwel wel bijgetreden voor wat betreft het onduidelijk zijn van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

Verkavelingen met halfopen bouwwijze vereisen voldoende gedetailleerde voorschriften voor wat betreft bouwhoogtes, te volgen gabarieten, en dakvorm om een garantie te bieden op een kwalitatieve invulling van de bebouwingmogelijkheden. Immers, wanneer dit niet het geval is zal het komen tot een samenhangend, harmonisch bouwblok niet evident zijn. De hier voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn op dit vlak onvoldoende. De kroonlijsthoogte wordt vrijgelaten tussen 5 en 7m, en de dakvorm is vrij te kiezen.

Het gegeven dat de gemeente beschikt over een stedenbouwkundige verordening met betrekking tot bouwhoogtes en -dieptes brengt hier geen verandering in.

Een nieuw voorstel dat stedenbouwkundige voorschriften voorziet die hieraan tegemoet komen kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 14 februari 2012 beslist de verwerende partij op 22 maart 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid kan gesteld worden dat het gevraagde de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid niet in het gedrang zal brengen.

De juridische aspecten

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

De goede ruimtelijke ordening

De discussie in voorliggen dossier betreft onder meer het al dan niet hypothekeren van de ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggend woongebied.

Tijdens de hoorzitting werd door het college van burgemeester en schepenen toegelicht op welke manier dat woongebied idealiter kan ontsloten worden : langs de [REDACTED] bevinden zich door een rooilijn getroffen gebouwen, en gronden in eigendom van het OCMW, langs waar de ontsluiting probleemloos kan gebeuren, zonder noodzaak tot onteigeningen. Dit werd gedocumenteerd aan de hand van het rooilijnplan van de [REDACTED] en een aanduiding van de eigendomsstructuur van die gronden. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat een ontwikkeling van dit woongebied door middel van een ontsluiting naar de [REDACTED] de voorkeur verdient. Op die manier kan het geheel immers kwalitatief ontsloten worden. Op dit punt wordt het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet bijgetreden.

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt evenwel wel bijgetreden voor wat betreft het onduidelijk zijn van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

Verkavelingen met halfopen bouwwijze vereisen voldoende gedetailleerde voorschriften voor wat betreft bouwhoogtes, te volgen gabarieten, en dakvorm om een garantie te bieden op een kwalitatieve invulling van de bebouwingmogelijkheden. Immers, wanneer dit niet het geval is zal het komen tot een samenhangend, harmonisch bouwblok niet evident zijn. De hier voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn op dit vlak onvoldoende. De kroonlijsthoogte wordt vrijgelaten tussen 5 en 7m, en de dakvorm is vrij te kiezen.

Het gegeven dat de gemeente beschikt over een stedenbouwkundige verordening met betrekking tot bouwhoogtes en -dieptes brengt hier geen verandering in.

Mits het opleggen van een aantal passende voorwaarden kan hieraan tegemoet gekomen worden.

Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende aanvullende en/of wijzigende voorschriften, die voor de loten voor halfopen bebouwing een samenhangend geheel moeten garanderen :

- *de loten in de verkaveling worden beperkt tot 50 m diepte vanaf de rooilijn*
- *de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 5 m*
- *qua dakvorm is een hellend dak met helling tussen 35° en 40° of een plat dak verplicht. Zowel de kroonlijsthoogte als de dakvorm en helling moeten dezelfde zijn per koppelwoning, ook de kleuren en materiaalgebruik moeten per koppelwoning harmoniëren.*
- *de eerste bouwaanvraag is bepalend. De tweede moet volgen.*
- *verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd*
- *achter de woningen dient het bestaande maaiveld behouden te blijven*
- *de beslissing van de gemeenteraad van 15 september 2011 in verband met grondafstand is na te leven.*
- *vooraleer een verkoopbaarheidsattest kan afgeleverd worden dienen de kosten voor het verplaatsen van de openbare verlichting aan de nutsmaatschappij betaald te worden door de verkavelaar*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO voor wie de beroepstermijn van vijfenveertig dagen een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanplakking gebeurde op 4 april 2012.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 16 mei 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar is van een achterliggend perceel dat aanpalend is aan de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en dat ingevolge de bestreden beslissing een ontsluitingsmogelijkheid naar dit achterliggend perceel geblokkeerd wordt.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

Verzoekende partij steunt haar belang enkel en alleen op het feit dat zij eigenaar is van de percelen kadastraal gekend als 418/A en deel (sic) van 417/A (zie p 2 en 3 in verzoekschrift verzoekende partij). Welk deel van 417/A eigendom zou zijn van verzoekende partij, wordt niet aangegeven.

Verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing de ontsluiting van het achtergelegen woongebied, waaronder haar percelen, zou blokkeren.

Op het eerste zicht ligt perceel nr. 418/A en een deel van nr. 417/A echter niet in woongebied, doch in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Dit blijkt duidelijk uit het onderstaande uittreksel uit het gewestplan (uitprint geoloket Lede). Het perceel nr. 418/A ligt volledig in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het oostelijke deel van het perceel nr. 417/A bevindt zich eveneens in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het westelijke deel van het perceel nr. 417/A ligt wel in woongebied, maar wordt volledig ingenomen door een vijver en door een bestaande bebouwing. (zie foto stuk 3)

...

Aangezien verzoekende partij niet aantoont dat haar percelen gelegen zijn in woongebied, toont zij evenmin aan te beschikken over een afdoende belang bij huidig verzoekschrift.

De ontsluiting van haar percelen voor woondoeleinden is immers niet aan de orde.

Bovendien loopt er reeds een ontsluiting naar het gebouw (of de woning) op het perceel nr. 417/A via de zijstraat van de [REDACTED] (zie foto stuk 3). Verzoekende partij bewijst derhalve evenmin dat haar percelen op heden ingesloten zijn.

Verzoekende partij bewijst niet te beschikken over het vereiste belang. De loutere (niet gestaafde) bewering dat de ontsluiting van haar percelen met het oog op bebouwing geblokkeerd zou worden door de bestreden beslissing, volstaat niet in het licht van het voorgaande.

..."

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt:

"...

Vooreerst blijkt uit de schets van het gewestplan (zie hierboven) dat de locatie van het onroerend goed van de verzoekende partij binnen de 'uitsteek' van het woongebied valt. Deze aanduiding kan niet worden betwist, temeer nu de tussenkomende partij het perceel van de verkaveling zelf precies voor de eigendom van de verzoekende partij situeert in haar afbakening. Het wordt bovendien niet betwist dat beide percelen aansluiten aan elkaar (zie ook kadasterplan in de stukken).

Verder voegt de concludente haar notariële akte van de aankoop toe, meer de stedenbouwkundige inlichtingen en gegevens van de gemeente Lede zelf, waarop de eigendom van de verzoekende partij wordt gesitueerd in woongebied en deels LWA-zone. Er is derhalve onmiskenbaar een deel van de eigendom van de verzoekende partij in woongebied gelegen, wat het insluiten van het perceel door de te realiseren bebouwing, en de erbij horende niet langer bouwrijp houden van dit perceel in het gedrang brengt. Er is derhalve door de verkaveling (zoals ook door de GSA erkend) een insluiting op heden, met slechts een zeer voorwaardelijke en louter hypothetische toekomstige ontsluiting als

‘garantie’ voor dit ingekapseld woongebied (deels eigendom van de tussenkomende partij zelf, en deels eigendom van de verzoeker).

Het belang van de verzoekende partij is dan ook evident.

Reeds in het kader van het openbaar onderzoek heeft de verzoekende partij opgeworpen gegriefd te zijn door de bestreden beslissing door er op te wijzen dat vermoedelijk twee ontsluitingen nodig zullen zijn, gelet op de grootte van het binnengebied. De bestreden beslissing blokkeert de laatste ontsluitingsmogelijkheid naar het achterliggende perceel, eigendom van de verzoekende partij, zodat hij over het rechtens vereiste belang beschikt om tegen de bestreden beslissing op te komen voor uw Raad.

In aanvulling blijkt uit de akte van de verzoekende partij dat haar eigendom (417A en 418A) niet genieten van een erfdienstbaarheid of ontsluiting, zodat zij op heden geen recht op een alternatieve ontsluiting kunnen laten gelden...

Bovendien bewijst de tussenkomende partij niet dat de verzoekende partij aan een ‘voldoende uitgeruste’ weg ligt, langs een andere zijde, om de nood aan ontsluiting via de inbreidingsoptie van de verkaveling uit te sluiten.

...”

Beoordeling door de Raad

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift heeft ingediend. Uit haar argumentatie blijkt dat de verzoekende partij vreest dat haar percelen zullen worden ingesloten en dat een toekomstige ontsluiting van haar percelen door de bestreden beslissing wordt gehypothekeerd. De verzoekende partij ontwikkelt ter zake ook een middel. Zij toont derhalve aan belang te hebben om het beroep bij de Raad in stellen omwille van hinder en nadelen die ze vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Of de vrees van de verzoekende partij al dan niet terecht is en of het middel dat de verzoekende partij ter zake ontwikkelt, al dan niet ontvankelijk en/of gegrond wordt bevonden, betreft een beoordeling van het middel, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift hinder en nadelen omschrijft die ze ten gronde ter beoordeling wil voorleggen met haar verzoekschrift.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 4.3.1, §2 VCRO en artikel 4.1.1 VCRO, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing verleent de vergunning tot het verkavelen van het terrein te Wanzele, [REDACTED] 17-19-21-23 in vier loten voor halfopen bebouwing volgens ingediend plan onder de volgende aanvullende en/of wijzigende voorschriften:

...

De bestreden beslissing legt evenwel geen verdere voorwaarden op betreffende de ontsluiting van het perceel, hetgeen nochtans een aspect uitmaakt waar bij de beoordeling rekening mee dient te worden gehouden, te meer nu de verzoekende partij het probleem van de ontsluiting van de achterliggende percelen reeds heeft aangekaart in het kader van het openbaar onderzoek.

...

Uit de bestreden beslissing blijkt dit streven naar ruimtelijke kwaliteit niet, nu geen (optimale) invulling wordt gegeven aan de site en zijn onmiddellijke omgeving. Er wordt in de bestreden beslissing verwezen naar één ontsluitingsmogelijkheid – dewelke a fortiori op heden niet bestaande is. Deze wordt als enige in de beoordeling betrokken. Er wordt geen gewag gemaakt van alternatieve oplossingen. Op basis van deze ene mogelijkheid wordt de vergunning volgens ingediend plan verleend. Nochtans is deze weg geheel hypothetisch en zeker geen vaste of zekere oplossing voor de ontsluiting van het binnengebied.

De verzoekende partij heeft reeds in zijn bezwaarschrift, ingediend in het kader van het openbaar onderzoek gewezen op de noodzaak dat een ontsluiting dient te worden voorzien voor het perceel om de latere ontsluiting van het achterliggende terrein te verzekeren, teneinde de bebouwbaarheid niet in het gedrang te brengen van zowel het terrein van de verzoekers, als van de andere eigenaars van het binnengebied.

Immers, de bestreden beslissing – indien deze zal worden uitgevoerd volgens ingediend plan – blokkeert de laatste ontsluitingsmogelijkheid voor het binnengebied langs de [REDACTED], i.e. het perceel in eigendom van verzoekende partij en hun bureu.

Door het opdelen van het terrein in vier loten, zoals aangeduid op het plan, wordt geenszins gestreefd naar een ruimtelijke kwaliteit, nu hiermee het binnengebied wordt ingesloten en de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van dit binnengebied in de toekomst worden beperkt.

Concreet betekent dit dat – indien de loten worden opgedeeld zoals vermeld op het plan en de verkaveling als dusdanig wordt ingericht, de achterliggende percelen van verzoeker, niet langer kunnen worden ingericht en ontsloten, waardoor de bebouwingsmogelijkheden op deze percelen worden gehypothekeerd, zoniet voor de toekomst onmogelijk worden gemaakt.

Ook het terrein zelf wordt niet goed opgedeeld, nu er buiten de 50-meter grens geen verkaveling wordt goedgekeurd en dit verloren bouwgrond wordt.

In die zin drong de verzoekende partij, reeds bij het indienen van zijn bezwaarschrift aan op het uitwerken van een inrichtingsschets alvorens verder te verkavelen.

In het kader van de vergunningsprocedure achtte het college van burgemeester en schepenen het bezwaar ongegrond en stelde dienaangaande in zijn vooradvies:

...

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde evenwel terecht:

...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde in zijn advies van 20 februari 2012 met betrekking tot de ontsluitingsmogelijkheden evenwel het volgende:

...

Uit de bestreden beslissing blijkt geenszins dat alternatieven werden onderzocht, teneinde het achterliggende perceel te ontsluiten. Er wordt enkel rekening gehouden met het voorstel van de gemeente, met name de ontsluitingsmogelijkheid, via de gronden in eigendom van het OCMW langs de [REDACTED] – hetgeen op vandaag een mogelijkheid doch geen gerealiseerde ontsluitingsweg is.

De verzoekende partij is aldus van oordeel dat door uit te gaan van deze hypothetische ontsluitingsmogelijkheid, in de bestreden beslissing volledig voorbij wordt gegaan aan de in de omgeving bestaande toestand en geen enkele garantie aan de verzoekende partij wordt gegeven dat zijn percelen in de toekomst zullen worden ontsloten.

Minstens blijkt uit de bestreden beslissing niet dat met alternatieve ontsluitingsmogelijkheden rekening werd gehouden of dat deze alternatieven bij de beoordeling werden betrokken.

De deputatie als vergunningverlenende overheid legt het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, waarin wordt aangedrongen op het verder uitwerken van reële ontsluitingsmogelijkheden, naast zich neer in de bestreden beslissing van 22 maart 2012.

Zij stelde dienaangaande enkel dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen kon worden bijgetreden nu de voorziene – doch op heden niet gerealiseerde – ontsluiting via de [REDACTED] de voorkeur verdient.

De deputatie gaat evenwel voorbij aan het gegeven dat het hierbij gaat om een op heden nog niet gerealiseerde ontsluiting van het achterliggende gebied.

De verzoekende partij kan hieruit geen enkele garantie putten als zou de voorziene ontsluiting ook daadwerkelijk uitvoering krijgen.

...

Het behoeft geen betoog dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling tekort is geschoten de aanvraag te toetsen aan de werkelijke en bestaande toestand van de site en de onmiddellijke omgeving bij deze beoordeling onvoldoende heeft betrokken. De verzoeker leest in de beoordeling geen afweging van de ruimtelijke draagkracht of een streven naar ruimtelijke kwaliteit.

In die zin meent hij dat de deputatie tekort is geschoten in haar verplichting tot deugdelijke motivering en schendt zij het motiveringsbeginsel, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991.

...

De bestreden beslissing neemt enkel aan dat de ontsluiting via de [REDACTED], zoals voorgesteld door de gemeente de voorkeur verdient. Uit de bestreden beslissing blijkt geenszins dat alternatieve ontsluitingsmogelijkheden bij de beoordeling werden betrokken, zodat de bestreden beslissing alleen al op dit punt niet pertinent is.

Indien de deputatie de actueel bestaande toestand van de site en zijn onmiddellijke omgeving bij de beoordeling had betrokken, dan kon de deputatie de vergunning volgens plan niet verlenen, zonder enige voorwaarde te koppelen met betrekking tot de ontsluitingsmogelijkheden te hebben onderzocht.

De bestreden beslissing gaat er van uit dat de gemeente uitvoering zal geven aan de voorgestelde wegeniswerken en verleent de vergunning zonder meer. Evenwel heeft dit voor rechtstreeks gevolg dat op vandaag het risico bestaat dat de achterliggende percelen in de toekomst zullen worden ingesloten en derhalve niet meer voor bebouwing in aanmerking kunnen worden genomen.

De deputatie diende nochtans stil te staan bij dit aspect, gelet op het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar die stelt dat op heden niet duidelijk is hoe de achterliggende bouwgronden kunnen worden ontsloten, nu enkel verwezen wordt naar de mogelijkheid van ontsluiting naar de [REDACTED] via gronden van het OCMW.

Deze onduidelijkheid is des te groter nu de voorgestelde ontsluiting grafisch niet eens werd vastgelegd, a fortiori er op vandaag nog geen beslissing werd genomen dat deze 'mogelijkheid', ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd.

Hieraan gaat de deputatie evenwel volledig voorbij, nu zij enkel refereert aan deze mogelijkheid, zonder stil te staan bij het gegeven dat deze optie op heden niet in concreto werd gerealiseerd.

In die zin meent de verzoekende partij dat de deputatie niet alleen tekort is geschoten in haar verplichting tot deugdelijke motivering, maar is hij eveneens van oordeel dat het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden geschonden.

...

Aangezien uit de bestreden beslissing niet duidelijk blijkt hoe de achterliggende potentiële bouwgronden kunnen worden ontsloten, kan niet ernstig worden ontkend dat in casu een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, voorligt.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Bij de beoordeling van het dossier werd echter wel degelijk rekening gehouden met de ontsluiting waarvan sprake. Hiervoor kunnen we verwijzen naar onder meer volgende teksten uit het bestreden besluit:

...

In het vooradvies van het college en in het weigeringsbesluit zelf werd het bezwaar van verzoekende partij door het schepencollege als volgt weerlegd:

...

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar was in verband met de ontsluiting echter de volgende mening toegedaan:

...

De deputatie oordeelde in verband met deze problematiek het volgende (punt 2.6.3):

...

Voor de stukken die door het schepencollege op de hoorzitting werden neergelegd, verwijzen we naar het stuk 8 van het dossier. Op het uittreksel uit het kadastraal plan werd door de gemeente duidelijk aangetoond over welk gebied het gaat. Men krijgt ook een goed zicht op de grootte van het binnengebied, ook de toekomstige ontsluitingsweg via eigendom van het ocmw werd aangeduid. De deputatie kon zich bij de visie van de gemeente aansluiten gelet op de beperkte grootte van het binnengebied, de ontsluiting

via ocmw-eigendom en het feit dat de gemeente als plaatselijke overheid het best geschikt is om te oordelen over de toekomstige ontsluiting. Het is het college van burgemeester en schepenen die in de toekomst zal moeten oordelen over eventuele stedenbouwkundige aanvragen voor het binnengebied. Men kan bezwaarlijk aannemen dat de gemeente – en de deputatie die zich betreffende de ontsluiting bij de visie van het college heeft aangesloten – door de beslissingen die ze nu nemen, zouden verhinderen dat de gronden in het binnengebied niet meer zouden kunnen ontsloten worden. In dat geval zou er pas sprake zijn van onbehoorlijk en onaanvaardbaar bestuur.

De deputatie heeft, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, wel degelijk oog gehad voor de ruimtelijke kwaliteit. Dit zal onder meer blijken uit de in het besluit opgelegde aanvullende en/of wijzigende voorschriften en voorwaarden.

Verzoekende partij is van mening dat de deputatie alternatieve ontsluitingswegen had moeten onderzoeken. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de deputatie om in graad van beroep alternatieven te onderzoeken. Eventuele alternatieven, in geval van weigering van de vergunning voor het voorliggende project, zouden hoe dan ook in eerste aanleg moeten beoordeeld worden. Dit was hier niet nodig aangezien de deputatie zich akkoord verklaarde met de door het schepencollege voorgestelde ontsluiting.

De deputatie heeft in graad van beroep dezelfde beoordelingsbevoegdheid als het college en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van wie de bevoegdheid in graad van beroep is uitgeput. De deputatie moet wel aangeven waarom ze de in eerste aanleg gegeven motieven eventueel niet volgt. Zoals hierboven uiteengezet, heeft ze dat in het bestreden besluit wel degelijk gedaan. Zij heeft een grondig onderzoek gevoerd en haar besluit afdoende gemotiveerd.

Verzoekende partij toont geenszins aan dat de deputatie op onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben gehandeld. De deputatie heeft een grondig onderzoek gevoerd, ook ter plaatse, heeft alle documenten bestudeerd, evenals de standpunten van de aanvrager, de bezwaarindiener en de verschillende overheden. Tot slot werden de partijen gehoord op de hoorzitting. De deputatie heeft dus wel degelijk rekening gehouden met de belangen van de verschillende partijen alvorens een beslissing te nemen.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Het achtergelegen binnengebied waar verzoekende partij naar verwijst, betreft de zone gelegen tussen de ■■■■, de ■■■■, de ■■■■ en de zijstraat van de ■■■■ die onder dezelfde naam bekend staat.

...

In eerste instantie dient herhaald te worden dat verzoekende partij geenszins aantoont dat haar percelen gelegen zijn in woongebied en dus voor ontwikkeling vatbaar zijn. Verzoekende partij toont evenmin aan dat haar percelen op heden ingesloten zijn (zie uiteenzetting ontvankelijkheid)

Er is derhalve geen enkele reden waarom de deputatie rekening diende te houden met de ontsluiting van de percelen van verzoekende partij.

Ten tweede blijft verzoekende partij in gebreke om aan te tonen dat de ontsluiting van het binnengebied door de bestreden beslissing onmogelijk zou gemaakt worden (zelfs indien

er van uitgegaan zou worden dat er geen bestaande ontsluiting is van de percelen van verzoekende partij).

Zowel langs de [REDACTED] als langs de zijstraat van de [REDACTED] (met dezelfde naam) bevinden zich nog onbebouwde percelen waarlangs het binnengebied desgewenst ontsloten zou kunnen worden. (zie luchtfoto stuk 4)

Verzoekende partij heeft blijkbaar in het verleden nooit geprotesteerd tegen de aflevering van vergunningen langsheen de [REDACTED], [REDACTED] of [REDACTED], zodat de vraag rijst waarom huidige vergunning plots op cruciale en onaanvaardbare wijze de ontsluiting van de achtergelegen gronden zou blokkeren, zeker nu nog andere, onbebouwde percelen overblijven.

Niets belet bovendien dat verzoekende partij een bebouwd perceel aankoopt langsheen één van de genoemde straten om het binnengebied te ontsluiten.

Verzoekende partij blijft derhalve in gebreke om haar feitelijk uitgangspunt, met name dat (net) huidige vergunning de ontsluiting van het binnengebied onmogelijk zou maken, hard te maken.

Het middel faalt tevens in rechte.

Noch art. 4.3.1. VCRO, noch art. 1.1.4. VCRO, noch de aangehaalde beginselen, houden een verplichting in voor de vergunningsverlenende overheid om in het kader van de beoordeling van een (verkavelings)vergunning de ontsluiting te garanderen van een privaat eigendom dat geen voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag, zeker wanneer deze ontsluiting op verschillende manieren gerealiseerd kan worden.

Verzoekende partij gaat er in het verzoekschrift verkeerdelijk van uit dat er in het administratief recht zoiets zou bestaan als een recht op ontsluiting, dat bovendien in het kader van een vergunningsprocedure voor een totaal ander perceel zou moeten geconcretiseerd worden.

De percelen van verzoekende partij zijn niet gelegen aan een openbare weg en zijn derhalve op grond van art. 4.3.5. VCRO niet bebouwbaar. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet geen verplichting voor de vergunningsverlenende overheid om een openbare weg te voorzien (of garanderen) voor elk privaat onbebouwd perceel of deel van een perceel dat gelegen is in woongebied.

De overheid kan beslissen om een dergelijk gebied te ontwikkelen door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, eventueel gepaard met onteigening (bv. voor de aanleg van wegenis), wanneer dergelijke ontwikkeling het openbaar nut zou dienen.

De overheid heeft echter geen verplichting om de ontwikkeling van dergelijke gebieden in het kader van een vergunningsprocedure definitief te regelen.

Dit is ook geheel onmogelijk. De vergunningsverlenende overheid heeft geen bevoegdheid om in het kader van een vergunningsprocedure de aanleg van een bepaalde wegenis (die geen deel uitmaakt van de aanvraag) op te leggen. De vergunningsverlenende overheid kan zich enkel uitspreken over een aanvraag zoals deze wordt ingediend en kan hier enkel beperkte wijzigingen in aanbrengen.

De vraag van verzoekende partij op garanties voor de ontsluiting van haar gronden, vindt derhalve geen enkele rechtsgrond.

In het bestreden besluit stelt de deputatie dat een ontsluiting van het ingesloten woongebied via de [REDACTED] de voorkeur verdient. Als mogelijke ontsluiting wordt er gewezen op de gronden langs de [REDACTED] die eigendom zijn van het OCMW.

De verzoekende partij stelt dat er geen garantie bestaat dat de ontsluiting via de [REDACTED] ook effectief zal gerealiseerd worden.

Verzoekende partij vergeet echter dat zij ook nu geen enkele garantie op een ontsluiting heeft. Verzoekende partij kan (net zoals als de vergunningsverlenende overheid) tussenkomende partij niet dwingen om een wegnis aan te leggen die de achterliggende gronden ontsluit.

Ook de opmaak van een inrichtingsschets voor het binnengebied, zoals gevraagd werd in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, biedt geen enkele juridische garantie voor een ontsluiting. Een inrichtingsschets is immers een puur beleidsdocument en heeft geen enkele bindende waarde.

Een garantie op ontsluiting kan enkel geboden worden door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, gepaard met een eventuele onteigening. Verzoekende partij kan onmogelijk beweren (of eisen) dat er geen vergunningen kunnen afgeleverd worden voor de omringende straten totdat dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zou opgemaakt zijn waarin op definitieve en gegarandeerde wijze de ontsluiting van de achtergelegen percelen wordt vastgelegd.

En zelfs bij een onteigening is de verzoekende partij afhankelijk van de onteigenende overheid om de wegnis ook effectief te realiseren.

Enkel wanneer verzoekende partij zelf een grond koopt of een erfdienstbaarheid afsluit die haar eigendom met de openbare weg verbindt, heeft zij zekerheid dat zij haar gronden kan ontsluiten.

Het is niet de taak noch de bevoegdheid van de vergunningsverlenende overheid om in het kader van een vergunningsprocedure garanties te bieden aan achterliggende eigenaars aangaande ontsluiting.

Verzoekende partij vraagt in feite een oordeel over de opportuniteit van de bestreden beslissing, hetgeen niet tot de bevoegdheid van Uw Raad behoort.

De deputatie heeft in het bestreden besluit op gemotiveerde wijze gekozen voor een ontsluiting van het binnengebied via de [REDACTED].

...

Een duidelijkere motivering werd geboden door de bijkomende documenten (+ toelichting) die door het college werden neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting van de deputatie. Op basis van deze bijkomende gegevens hebben zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als de deputatie op gemotiveerde wijze geoordeeld dat een ontsluiting via de [REDACTED] de voorkeur wegdraagt.

Deze beoordeling van de deputatie volstaat ruimschoots. Er is geen enkele juridische reden waarom de deputatie (zoals verzoekende partij vraagt) in het kader van de

bestreden beslissing alle mogelijke ontsluitingsmogelijkheden van de achtergelegen gronden met elkaar had moeten vergelijken.

De vergunningsverlenende overheid heeft noch de taak noch de bevoegdheid om in het kader van een vergunningsprocedure de ontsluiting van achterliggende gronden op een definitieve wijze vast te leggen.

...”

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Een en ander is frappant, mede gezien het feit dat de GSA (en derhalve het CBS) in de aangevochten beslissing precies hier de vinger op de wonde hadden gelegd, en er aangetoond is, dat deze ontsluitingsoptie louter hypothetisch is en geen rechtszekerheid biedt voor de achterliggende en nu in te sluiten stroken.

... ”

De verzoekende partij vroeg daarom bijkomend nog de eigendomssituatie op bij de gemeentelijke overheid.

De garantie waarvan sprake over de wegenis van de gemeente lijkt immers geheel niet zo zeker als wordt beweerd (minstens zoals zou moeten blijken uit de ‘mondelinge’ toelichting van het CBS op de deputatiezitting).

Mevrouw [REDACTED] heeft aan de verzoekende partij het kadasterplan met de eigendom van het OCMW overgemaakt. Hieruit blijkt dat de wegenis van het ocmw zelf niet ontsloten is, minstens niet paalt aan de openbare weg. (zie stukken)

Om van het verkavelde perceel, voorwerp van de bestreden beslissing (nr. 489f en 490c) tot de eigendom van het ocmw te geraken, moet men minstens twee kadastrale percelen, niet in de verkaveling en niet in eigendom van het ocmw passeren. Op tot de openbare weg te geraken, moet dan nog over een niet in eigendom van de gemeente of het ocmw zijnde perceel geraken om ontsloten te worden.

Nog los van de vraag of dit alles in de toekomst kan gebeuren (via onteigening of andere wegen), betekent dit nog niet dat de wegenis die hier noodzakelijkerwijs voor zal moeten worden aangelegd tussen de bestaande woningen door, met enige kans op slagen zal worden gerealiseerd.

Dit is louter hypothetisch en zelfs onrealistisch. Het zijn precies de percelen van de tussenkomende partij die in deze de enige garantie bieden voor de toekomstige ontsluiting van de omvangrijke binnenzone in woongebied.

Hoe precies deze wegenis via de [REDACTED] de juridische (afdoende) toekomstige garantie moet bieden, is dus niet duidelijk.

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op het verkavelen van twee percelen, gelegen aan de [REDACTED] te Lede, in vier loten.

De verzoekende partij is eigenaar van het perceel 419a, dat gelegen is achter de bouwpercelen en deel uitmaakt van een nog niet ontsloten binnengebied.

In het middel, zoals het begrepen wordt door de verwerende en tussenkomende partij, voert de verzoekende partij in essentie aan dat het project van de aanvraag de laatste ontsluitingsmogelijkheid voor het voormeld binnengebied langs de [REDACTED] blokkeert, een bezwaar dat zij reeds heeft aangevoerd in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek. Volgens de verzoekende partij zou er geen garantie bestaan dat de ontsluiting van het binnengebied via de [REDACTED], zoals aangegeven in de bestreden beslissing, ook effectief zal gerealiseerd worden, zodat niet zeker zou zijn dat het perceel van de verzoekende partij kan ontsloten worden.

De verzoekende partij houdt voor dat de bestreden beslissing om die reden de door haar aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

2.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te oordelen of het gevraagde al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

3.

Uit de overwegingen uit de bestreden beslissing, zoals weergegeven onder de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de ontsluiting van het binnengebied dat gelegen is achter de bouwpercelen. De verwerende partij overweegt immers, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de discussie over de aanvraag onder meer het al dan niet hypothekeren van de ontsluitingsmogelijkheden van het achterliggend woongebied betreft, dat tijdens de hoorzitting door het college van burgemeester en schepenen werd toegelicht op welke manier dat woongebied idealiter ontsloten kan worden, dat met name langs de [REDACTED] zich door een rooilijn getroffen gebouwen bevinden en gronden in eigendom van het OCMW waarlangs de ontsluiting probleemloos kan gebeuren zonder noodzaak tot onteigeningen en dat dit werd gedocumenteerd aan de hand van het rooilijnplan van de [REDACTED] en een aanduiding van de eigendomsstructuur van die gronden.

De verwerende partij treedt vervolgens het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bij dat een ontwikkeling van dit woongebied door middel van een ontsluiting naar de [REDACTED] de voorkeur verdient, dat op die manier het geheel immers kwalitatief ontsloten wordt en dat om die reden het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt niet wordt bijgetreden.

Uit deze overwegingen blijkt duidelijk en op afdoende wijze waarom de verwerende partij noch de argumentatie van de verzoekende partij, zoals uiteengezet in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek, noch het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, volgt. De vaststelling dat het binnengebied dat gelegen is achter de bouwpercelen op kwalitatieve wijze kan ontsloten worden via de [REDACTED], volstaat immers om te besluiten dat er op dat punt geen reden is om de aanvraag te weigeren.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden waar zij er lijkt van uit te gaan dat de verwerende partij nog “alternatieve oplossingen” voor de ontsluiting van het binnengebied diende te onderzoeken.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de beoordeling van de verwerende partij betreffende de ontsluiting van het achtergelegen binnengebied geen garantie biedt voor een daadwerkelijke uitvoering van de ontsluiting naar de ■■■■■, toont niet aan dat de bedoelde beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is. Het voorwerp van de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing betreft immers niet de ontsluiting van het achtergelegen binnengebied, doch wel het verkavelen van gronden die ontsloten worden via de ■■■■■ te Lede. Zoals hiervoor reeds is aangegeven volstaat de vaststelling van de verwerende partij dat het achtergelegen binnengebied kan ontsloten worden via de ■■■■■ om te besluiten dat het voorwerp van de aanvraag niet dient geweigerd te worden omwille van een ontsluitingsproblematiek.

4.

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat “de wegnis van het OCMW zelf niet ontsloten is, minstens niet paalt aan de openbare weg” waaruit de verzoekende partij lijkt af te leiden dat de verwerende partij de aanvraag niet heeft getoetst aan de “werkelijke en bestaande toestand”, 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.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 19 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ