

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0853  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0319-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>NAZARETH</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de heer <b>André ISERBYT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 7 juni 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor vier halfopen en twee gesloten eengezinswoningen met private wegenis, op de percelen gelegen te 9810 Nazareth, Steenweg 313-315, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 68H, 68K.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 12 april 2018 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 24 juli 2018 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 februari 2019.

Advocaat Robin VERBEKE *loco* advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

De heer André ISERBYT en advocaat Frederik VAN TITTELBOOM *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voeren het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 27 december 2016 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “4 halfopen en 2 gesloten eengezinswoningen met private wegenis” op een perceel gelegen te 9810 Nazareth, Steenweg 313-315.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 januari tot en met 22 februari 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij weigert op 7 juni 2017 als volgt een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

*Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 7 juni 2017 het volgende:*

- *overwegende dat de aanvraag een nieuwe verkavelingsaanvraag voor 4 halfopen en 2 gesloten eengezinswoningen met private wegenis betreft;*
- *overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan, namelijk woongebied;*
- *overwegende dat de aanvraag openbaar gemaakt werd van 23 januari 2017 tot en met 22 februari 2017;*
- *overwegende dat er gedurende het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften ingediend werden;*
- *gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweerzone Centrum van 26 januari 2017 mits te voldoen aan de vermelde maatregelen en reglementeringen;*
- *gelet op het gunstig advies van Farys van 9 februari 2017 mits voorwaarden;*
- *gelet op het gunstig advies van Proximus van 8 februari 2017 mits voorwaarden;*

- gelet op het gunstig advies van Intercommunale Gaselwest van 30 januari 2017 mits voorwaarden;
- gelet op het gunstig advies van Telenet nv van 3 februari 2017 mits voorwaarden;
- overwegende dat het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Nazareth indeelt als 'Meerkernig Hoofddorp' en als 'Specifiek Economisch Knooppunt'.

*"De lokale groei inzake wonen en werken in het buitengebied moet worden geconcentreerd in de hoofddorpen en woonkernen. Als algemene ontwikkelingsperspectieven gelden:*

- *Maximaal 39% van de bijkomende woningen in de periode 1991-2007 kan in de kernen van het buitengebied voorzien worden en minimum 61 % in de stedelijke gebieden.*
- *Enkel in de hoofddorpen en woonkernen kan ruimte voorzien worden om bijkomende woningen, lokale diensten en kleinhandel in het buitengebied op te vangen. Nieuwe bedrijventerreinen in het buitengebied kunnen enkel voorzien worden in de hoofddorpen voor zover ze het lokale niveau niet overschrijden.*
- *De aard en omvang van de ontwikkelingen moeten afgestemd zijn op het niveau van de kern.*
- *Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling, verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een woningdichtheid van 15 woningen/ha.*
- *Inbreiding staat voorop bij het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden inzake wonen, woonondersteunende voorzieningen of bedrijvigheid.*
- *In de buitengebiedkernen (zowel de hoofddorpen en woonkernen als de 'gehuchten' die niet als woonkern of hoofddorp zijn geselecteerd) is werken aan kwaliteit belangrijker dan kwantiteit."*
- *de site Landuit wordt als 'Landelijke Woonkern' aanschouwd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan' (GRS). Grootschalige woonuitbreidingen zijn hier niet wenselijk. Volgens het GRS wordt in deze zone geen hogere woondichtheid dan 15 won/ha toegelaten;*
- *overwegende dat huidige aanvraag een woondichtheid van 33,44 woningen/ha heeft en deze dus niet kan toegelaten worden;*
- *overwegende dat huidig voorstel van verkavelen geen kwaliteitsvol verkavelen inhoudt;*
- *overwegende dat de voorliggende aanvraag impact heeft op de mobiliteit. Er is geen duidelijk beeld hoe er zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijk plein ter hoogte van de verkavelingsaanvraag. Deze is noodzakelijk om een volledig*

*beeld van de verkavelingsaanvraag te krijgen. Huidig voorstel is onvoldoende onderbouwd;*

- *overwegende dat in Landuit, in het landelijk gebied en in de Scheldevallei, er geen verdichting voorzien wordt;*
- *overwegende dat de bestaande bebouwingslijn blijvend moet gevolgd worden;*
- *overwegende dat de goede ruimtelijke ordening maar 15 woning/ha toelaat;*
- *overwegende dat er op huidige locatie tevens geen knooppunt van voorzieningen en openbaar vervoer aanwezig is;*
- *overwegende dat de voorliggende aanvraag zich niet inpast op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in zijn omgeving;*
- *overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en bijgevolg stedenbouwkundig niet kan worden aanvaard.*
- *De aanvraag strekkende tot een nieuwe verkaveling voor 4 halfopen en 2 gesloten eengezinswoningen met private wegenis geeft aanleiding tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en kan niet worden aanvaard.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 14 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2017 als volgt dat administratief beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

*“ ...*

*A. Ontbreken wegenisdossier en gemeenteraadsbesluit wegenis*

*Ondanks het feit dat een nieuwe wegenis wordt aangelegd en dat een aansluiting of aanpassing op het bestaande openbaar domein zal vereist zijn, bevat het aanvraagdossier hieromtrent geen nadere gegevens en heeft de gemeenteraad bijgevolg hierover geen uitspraak gedaan.*

*Artikel 4.2.25. VCRO stelt:*

*"Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.*

*Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur."*

*Aansluitend hierop kan verwezen worden naar het in de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet vervatte principe dat luidt dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding, aanpassing of opheffing ervan.*

*Een beslissing ter zake moet noodzakelijkerwijze voorafgaan aan de afgifte van een vergunning waarin de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen, wordt afgegeven. Deze beslissing omtrent de zaak van de wegen dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden, doch eveneens de uitrusting ervan te omvatten.*

*Op het verkavelingsplan wordt aangegeven dat de nieuwe toegangsweg een private weg betreft. Het aanvraagdossier omvat hieromtrent geen verdere gegevens.*

*De voorstelling van aanvrager omtrent het privaat karakter van deze wegenis ontslaat deze aanvraag echter niet van een advies van de gemeenteraad.*

*In de wetgeving wordt niet gesteld dat het om openbare wegenis moet gaan. Wel kan een openbaar of semi-openbaar karakter ontstaan door het feit dat de weg gebruikt wordt door het publiek, zoals bezoekers.*

*Er dient vastgesteld dat de wegenis in voorliggende aanvraag toegang zal bieden tot 3 woongelegenheden. Het lijkt aannemelijk dat de brievenbussen vooraan voor de woningen langs deze nieuwe wegenis voorzien worden. Er blijkt niet uit de plannen dat de toegangsweg aan de straatzijde zou worden afgesloten door een hekken. De wegenis zal vrij toegankelijk zijn.*

*Minstens dient geoordeeld dat de wegenis een semi-openbaar karakter zal kennen. De aanvraag dient dus voorgelegd te worden aan de gemeenteraad, zo het vergunningsverlenend bestuursorgaan zou oordelen dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.*

*Het gemeentebestuur merkte in haar weigeringsbeslissing van 7 juni 2017 terecht op dat er geen duidelijk beeld is hoe er zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijk plein ter hoogte van de verkavelingsaanvraag; dat dit noodzakelijk is om een volledig beeld van de verkavelingsaanvraag te krijgen; dat huidig voorstel onvoldoende onderbouwd is.*

*Dit wordt bijgetreden. Voorliggend dossier is voor wat betreft de nieuw aan te leggen wegenis en de aansluiting op het openbaar domein onvoldoende gedocumenteerd.*

*De gemeenteraadsbeslissing ontbreekt in onderhavig dossier en vormt een juridische belemmering voor het verlenen van de vergunning.*

*De VCRO voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad op vraag van de gouverneur samen geroepen wordt om zich uit te spreken over de zaak van de wegen; in dit geval wordt ingevolge artikel 4.7.23 §2 VCRO de beroepstermijn verlengd naar 150 dagen.*

*Gelet op het ontbreken van een voldoende uitgewerkt plan, alsook omdat zoals hierna zal blijken tevens omwille van ruimtelijke overwegingen de aanvraag evenmin vergunningsvatbaar wordt geacht, is het opvragen van een gemeenteraadsbesluit niet opportuun.*

### De goede ruimtelijke ordening

*Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd.*

*De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied. De specifieke aanvraag dient ook onderzocht te worden naar de inpasbaarheid in het welbepaalde karakter van de omgeving.*

*Het eigendom in aanvraag situeert zich in de kern van Landuit, op het kruispunt van de Steenweg met de Landuitstraat. De bouwplaats betreft het laatst bebouwbare terrein van een woonlint langs de zuidelijke zijde van de Steenweg, daarna sluit het bouwterrein aan op een landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten zuiden van de Landuitstraat.*

*Langsheen de Steenweg komt een lintbebouwing voor van zowel open, halfopen als gesloten woningen. Het perceel rechts aanpalend aan de bouwplaats is bebouwd met een open eengezinswoning. Meer ten noorden van de bouwplaats, aan de noordelijke zijde van de Landuitstraat komen verkavelingen voor met open woningen op ruimere percelen.*

*De voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een grond in 6 loten, bestemd voor het oprichten van 4 halfopen en 2 gesloten woningen.*

*Er wordt geoordeeld dat het opdelen van de grond in kavels voor halfopen of gesloten bebouwing principieel niet uitgesloten wordt, rekening houdend dat deze typologie in de omgeving niet vreemd is, indien de kavels voldoende kwaliteitsvol zijn, en ook resulteren in een goede ruimtelijke invulling in de directe omgeving. Er dient hierbij rekening gehouden met de landelijkheid van het gebied, in de Scheldevallei, en met het gegeven dat Landuit een kleine woonkern is, een straatgehucht dat zich ontwikkeld heeft langs de Steenweg en dat nog een vrij open structuur en een landelijk karakter bewaard heeft.*

*Bij voorliggende verkavelingsaanvraag dient evenwel vastgesteld dat een kwalitatieve invulling van de kavels niet gegarandeerd wordt en dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de goede plaatselijke aanleg van het gebied.*

*De te verkavelen grond kent een specifieke eigenheid, door de ligging van het terrein deels achter een gemeentelijk plein, waardoor de bouwplaats niet over de volledige breedte aan wegenis paalt.*

*Om deze reden werd vermoedelijk geopteerd om 3 kavels dwars te voorzien, die ontsloten worden via een centraal gelegen private wegenis.*

*Echter wordt het bouwterrein onvoldoende diep bevonden om dergelijke inplantingswijze te kunnen inpassen. Het bouwterrein kent een diepte van slechts ca. 30 m. De bouwzone van het achterste lot 6 komt op slechts 3 m van de achterste perceelsgrens. Dergelijke inplanting is niet gangbaar, daar de toegepaste norm minimaal 10 m bedraagt in landelijke woonomgevingen, en het is niet wenselijk dit op deze locatie toe te staan.*

*Bijkomend is het algemeen niet standaard om in een woonlint een bebouwing dwars op de weg toe te laten. Dit geldt hier des te meer daar het geen stedelijke omgeving maar een landelijk woongebied betreft.*

*De voorgestelde dwarse inplanting is geen wenselijke evolutie en leidt tot een verdichting die de maat van wat kan verwacht worden en van wat kan verdragen worden op deze locatie overstijgt. De draagkracht van het terrein en de omgeving wordt door de voorgestelde verkaveling overschreden.*

*In het algemeen kan opgemerkt dat de kavels zeer beperkt zijn in oppervlakte, tussen 222 m<sup>2</sup> en 331 m<sup>2</sup>. De tuinzones kennen een diepte tussen 10,0 m à 11,6 m, wat weinig is in een landelijke woonomgeving. De voortuinstroken zijn beperkt tot 3,0 m. Het gegeven dat de parkeerszones (1 per woning) binnen een gedeelte van de bouwzone worden ingetekend, toont mede aan hoe krap de bezetting is.*

*Het voorliggende verkavelingsontwerp schiet te kort op vlak van kwaliteit, is onvoldoende inpasbaar in de omgeving en doet afbreuk aan de goede plaatselijke aanleg.*

*...*

Na de hoorzitting van 12 september 2017 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 26 oktober 2017 als volgt gegrond en verleent een verkavelingsvergunning:

*“...*

#### *De juridische aspecten*

*De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.*

*De aanvraag is, voor wat betreft de voorgestelde verkaveling van 6 loten voor ééngezinswoningen gelegen binnen een 50 m woongebied, principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Er wordt vastgesteld dat tot aan de rooilijn van het te ontwikkelen woonerf er reeds verharding aanwezig is. Dit blijkt onder meer uit de bij het dossier gevoegde foto's. Uit de plannen blijkt duidelijk dat de in deze aanvraag voorziene verhardingen private wegenis betreft, derhalve kan deze private weg perfect aansluiten op de openbare weg.*

*Deze private weg is enkel begoed voor de 3 voorziene woningen, en heeft met ander woorden geen publiek karakter.*

*Dat deze weg ook voor bezoekers gebruikt zal worden, doet hier niets van af, immers een oprit naar een woning in tweede bouwzone wordt eveneens door bezoekers gebruikt, deze krijgt hierdoor evenmin een semipubliek karakter.*

*Een beslissing van de gemeenteraad is dan ook niet nodig: op het openbaar domein zijn geen aanpassingen noodzakelijk.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk ordeningsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd.*

*De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied. De specifieke aanvraag dient ook onderzocht te worden naar de inpasbaarheid in het welbepaalde karakter van de omgeving.*

*Het eigendom in aanvraag situeert zich in de kern van Landuit, op het kruispunt van de Steenweg met de Landuitstraat. De bouwplaats betreft het laatst bebouwbare terrein van een woonlint langs de zuidelijke zijde van de Steenweg, daarna sluit het bouwterrein aan op een landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten zuiden van de Landuitstraat.*

*Langsheen de Steenweg komt een lintbebouwing voor van zowel open, halfopen als gesloten woningen. Het perceel rechts aanpalend aan de bouwplaats is bebouwd met een open eengezinswoning. Meer ten noorden van de bouwplaats, aan de noordelijke zijde van de Landuitstraat komen verkavelingen voor met open woningen op ruimere percelen.*

*De voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een grond in 6 loten, bestemd voor het oprichten van 4 halfopen en 2 gesloten woningen.*

*Het terrein leent zich om meerdere woningen naast elkaar te voorzien, doch deze gesplitste en haakse oriëntering geeft niet een beter aanbeeld, zeker gezien de diepere inplanting van de naastgelegen woningen (ten opzichte van de kavels 4, 5 & 6).*

*De voorgestelde tuinen van 10m diep zijn heden ten dage geen uitzondering, zelfs gangbaar.*

*Dit geldt ook voor kleinere doch kwalitatieve kavels: compacter bouwen en optimaal ruimtegebruik is een must om tot een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te komen.*

*Door het opleggen van de voorwaarde dat voor het geheel de aanvraag stedenbouwkundige vergunning in 1 keer dient aangevraagd te worden wordt een zekerheid ingebouwd dat het geheel een ruimtelijk samenhangend geheel zal worden.*

*Appellant argumenteert dat de vastgestelde densiteit van 33,44 woningen/ha op zich geen legaliteitsbelemmering betreft. De richtlijnen uit een ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer een weigeringsgrond op zich voor een aanvraag uitmaken. De voorziene verkaveling komt aan te sluiten bij de bestaande woonomgeving en zal een integrerend onderdeel uitmaken van de woonkern ter plaatse. De aanwezige bebouwing kent een gevarieerd beeld en de in de verkaveling voorziene woontypologie wijkt niet fundamenteel af van deze welke reeds ter plaatse voorhanden is. Daarnaast is het ontwerp in overeenstemming met de hedendaagse visie op ruimtelijke ordening, welke onder meer in het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is opgenomen, en uitgaat van een verhoging van het ruimtelijk rendement. Zowel in het licht van de in de omgeving bestaande toestand als in het licht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen is de met het verkavelingsproject gehanteerde bouwdichtheid aanvaardbaar. Het geheel levert een kwalitatief woonproject op, dat aan de hedendaagse noden van compact gerieflijk wonen met tuinzone en stallingsgelegenheid voor één of meerdere wagens komt te beantwoorden.*

*Inzake mobiliteit geeft appellant aan dat in een voldoende brede aansluiting op de Landuitstraat wordt voorzien, welke het kruisen van 2 personenwagens makkelijk toelaat en waarbij de wagens zich op veilige wijze in het verkeer kunnen inschakelen. Op het vlak van mobiliteit vallen geen aanzienlijke effecten te verwachten, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen door de aanwezigheid van 6 bijkomende woongelegenheden*



*beperkt blijft en door de directe omgeving gemakkelijk kan gedragen worden.*

*Appellant weerlegt dat de bestaande bebouwingslijn dient gevolgd. Gelet op de kenmerken en karakteristieken van de omgeving is de inplanting van een woonerf, bestaande uit dwars ingeplante woongelegenheden langs een private toegangsweg, ter plaatse geenszins storend en ruimtelijk aanvaardbaar.*

*Appellant besluit dat de aanvraag in overeenstemming is met de beginselen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

*Deze argumentatie wordt bijgetreden.*

*Onder de voormelde voorwaarde kan besloten dat het gevraagde het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast krijgt op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.*

#### Conclusie

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

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de voor het geheel de aanvraag stedenbouwkundige vergunning in 1 keer dient aangevraagd te worden.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, artikel 4.7.22, artikel 4.7.23 en 4.2.19 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

*In de VCRO wordt de toets aan de goede ruimtelijke ordening expliciet voorgeschreven als beoordelingsgrond in artikel 4.3.1. § 1, 1° VCRO.*

*Het concept “goede plaatselijke ruimtelijke ordening” wordt in de VCRO nader omschreven in artikel 4.3.1. § 2, dat hiertoe drie categorieën van criteria hanteert:*

- *Het eerste criterium bevat een opsomming van stedenbouwkundige elementen die handelen over de inpasbaarheid in de onmiddellijke en de ruimere omgeving, waaronder onder meer de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, visueel-vormelijke en cultuurhistorische aspecten. Daarnaast wordt ook expliciet voorzien in elementen die verder reiken dan het louter stedenbouwkundige, zoals met name de mobiliteitsimpact, hinderaspecten en leefmilieu. Een én ander vloeit ook voort uit de expliciete verwijzing naar de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO.*

*Het is evenwel zo dat de aanvraag enkel dient te worden getoetst aan de punten die relevant zijn.*

- *Conform het tweede criterium dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan deze ook beleidsmatige ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1. § 2, eerste lid VCRO in rekening brengen.*
- *Het derde criterium incorporeert deze principes voor zover het aangevraagde is gelegen binnen de grenzen van een RUP, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning.*

*De uitkomst van de beoordeling door de vergunningverlenende overheid dient in elk geval redelijk verantwoord te zijn, wat dient te kunnen worden gecontroleerd op basis van de formeel uitgedrukte motieven van de beslissing .*

*Uit de motiveringsverplichting volgt dat de verkavelingsvergunning in concreto de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, zonder hierbij te vervallen in stijlformules.*

*De verzoekende partij is zich ervan bewust dat de bevoegdheid van uw Raad zich beperkt tot een legaliteitstoets. Het is de verzoekende partij genoegzaam bekend dat uw Raad zich niet mag inlaten met opportuniteitskwesties, op het gevaar af zich in de plaats van het vergunningverlenende bestuur te plaatsen.*

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag echter niet op een kennelijk onredelijke of onevenwichtige manier gebeuren.*

*In casu stelt de verzoekende partij evenwel vast dat de verwerende partij voor wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen in concreto-toetsing doorvoert. De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door middel van stijlformules, aannames en argumentatie die haar worden aangeleverd door (de raadsman van) de aanvrager en het eenvoudig en weinig genuanceerd tegenspreken van het ongunstig verslag van haar PSA, zonder tot een daadwerkelijke beoordeling van de inpasbaarheid van de beoogde verkaveling over te gaan.*

*In voorliggend geval wees de PSA, in zijn verslag van 1 september 2017, uitdrukkelijk op 2 essentiële 'knelpunten' in het aanvraagdossier. Ze werden hierboven reeds aangehaald: het gaat met name enerzijds over de wegenis binnen de verkavelingsaanvraag en het gebrek aan goedkeuring door de gemeenteraad (zie hiervoor het 2<sup>e</sup> middel) én anderzijds over de inpasbaarheid van de verkaveling in de bestaande ruimtelijke context (= onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening). Deze pertinente kritiek wordt in het bestreden besluit niet ontmoet.*

*De wijze waarop de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening alsnog tracht te verantwoorden, is niet afdoende, te meer gelet op de verstrengde motiveringsplicht die op haar schouders rustte door de afwijking van het verslag van de PSA. De verzoekende partij durft daarvoor te verwijzen naar de hierboven opgenomen overwegingen van het verslag van de PSA en van het uiteindelijke besluit van de deputatie (zie p. 10-15 van dit verzoekschrift). Uit een eenvoudige vergelijking tussen de beide documenten blijkt duidelijk het manifest gebrek aan verantwoording van het andersluidende standpunt van de deputatie. Het standpunt van de PSA wordt niet weerlegd met draagkrachtige motieven.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Verzoekende partij meent dat de goede ruimtelijke ordening onvoldoende concreet werd getoetst, en het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar onvoldoende gemotiveerd werd weerlegd.*

*Verzoekende partij komt als uiteenzetting van haar middel niet verder dan het louter poneren van de tweede bovenvermelde beweringen.*

*Op geen enkele wijze maakt zij met enige toelichting concreet waarom zij meent dat de goede ruimtelijke ordening onvoldoende concreet werd getoetst. Evenmin toont zij concreet die argumenten van het verslag aan die volgens haar op meer gemotiveerde wijze dienden te worden weerlegd.*

*Verzoekende partij kan geenszins volstaat met de loutere stelling dat zaken niet in orde waren.*

*Zij moet concreet aanwijzen wat volgens haar onwettig is aan de bestreden beslissing, waarom zij dit vindt, en op basis van welke concrete elementen zij tot die conclusie is gekomen.*

*Verzoekende partij doet dit hier niet. Zij zegt enkel dat er gebruik wordt gemaakt van stijlformules. Welke dit zijn, wordt niet aangeduid. Evenmin wordt aangegeven waarom bepaalde oordelen van de deputatie volgens verzoekende partij stijlformules zouden zijn.*

*Verzoekende partij haalt verder twee pijnpunten aan die in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zouden zijn opgeworpen en stelt eenvoudigweg dat deze kritiek niet wordt ontmoet in de bestreden beslissing.*

*In de bestreden beslissing valt echter te lezen dat de wegenis volgens de deputatie perfect kan aansluiten op de bestaande openbare weg, en dat deze wegenis een evident en*

*uitsluitend privaat karakter zal kennen. De deputatie geeft duidelijk weer op grond van welke redenen zij tot dit oordeel komt. De deputatie motiveert verder in punt 2.5 van de bestreden beslissing dat en waarom de aanvraag past in de ruimtelijke context.*

*Waarom deze motivering niet zou volstaan in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zegt verzoekende partij niet.*

*Verwerende partij kan dan ook onmogelijk concreet antwoorden op dergelijke algemene, niet onderbouwde beweringen.*

*De rechten van verdediging worden geschonden door het onduidelijke, onvoldoende concrete middel.*

*Het eerste middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe:

*“ ...*

*Met betrekking tot de beoordeling of een vergunningsaanvraag beantwoordt aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening, beschikt de Deputatie over een discretionaire bevoegdheid.*

*In de uitoefening van het haar opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan 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 en dus niet kennelijk onredelijk tot haar besluit is kunnen komen.*

*De Deputatie is overgegaan tot het verlenen van de gevraagde verkavelingsvergunning onder oplegging van een aangewezen voorwaarde, welke aan de eerdere bezwaren van de verzoekende partij CBS Gemeente Nazareth tegemoet komt, met name dat geen volledig beeld van de verkavelingsaanvraag zou kunnen worden bekomen.*

*Daarnaast is de Deputatie komen in te gaan op beide aspecten als belicht in het PSA-verslag:*

- wat betreft de juridische aspecten van de zaak, wordt ingegaan op de kwestie of er al dan niet sprake zou zijn van de aanleg van wegenis met een openbaar of semi-openbaar karakter:*

*(...)*

*De verzoekende partij laat na aan te duiden in welk opzicht en in welke mate deze weerlegging van de stellingname van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar onjuist of afdoende zou moeten worden genoemd, dan wel met een kennelijke onredelijkheid zou zijn behept.*

- Wat betreft de goede ruimtelijke ordening, is de Deputatie concreet en in functie van de gegevens van het dossier komen te motiveren om welke redenen de aangevraagde verkavelingsvergunning kan worden ingewilligd :*

*(...)*

*Er kan enkel maar worden vastgesteld dat de Deputatie concreet op ieder bezwaar of opmerking van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar in diens verslag met betrekking tot de beoordeling van de verkavelingsaanvraag in functie van de beginselen van een goede ruimtelijke ordening is komen in te gaan.*

9.

*De verzoekende partij toont in voorliggend geval niet aan dat de in de bestreden beslissing aanwezige motivering foutief of ontoereikend zou moeten worden genoemd, niet door de juiste gegevens zou zijn geschraagd, dan wel door kennelijke onredelijkheid zou zijn aangetast.*

*Ten onrechte wordt door de verzoekende partij gesteld dat de bestreden beslissing met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen in concreto toetsing zou inhouden :*

- *er wordt uitgegaan van de finaliteit van een verkavelingsvergunning ;*
- *met een beschrijving van de bestaande feitelijke situatie ter plaatse en het voorwerp van de aanvraag, afgezet tegen de karakteristieken van het bouwperceel en de omgeving, waaromtrent in functie van de voorziene oriëntering, bouwvolumes en tuinen wordt geconcludeerd dat de gestelde aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is;*
- *daarbij wordt ook concreet ingegaan op de gehanteerde bouwdichtheid, welke in het licht van de op dat ogenblik gekende beleidsmatige doelstellingen (Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) in voorliggend geval een aanvaardbaar ruimtelijk rendement oplevert;*
- *de voorgestelde verkaveling wordt als kwalitatief aanzien, in het licht van de hedendaagse noden van compact wonen, met een eigen tuinzone en stallingsgelegenheid voor één of meerdere wagens;*
- *er wordt terecht samen met de tussenkomende partij aangenomen dat inzake mobiliteit een voldoende brede aansluiting op de Landuitstraat voorhanden is, welke het kruisen van twee personenwagens makkelijk toelaat en waarbij de wagens zich op veilige wijze in het verkeer kunnen inschakelen, terwijl het aantal bijkomende vervoersbewegingen van 6 bijkomende woongelegenheden beperkt en aanvaardbaar blijft;*
- *de bestaande bouwlijn dient niet onveranderlijk te worden gevolgd, gezien de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, waarbij een gespliste en haakse oriëntering van de kavels 4, 5 en 6 mogelijk is en zelfs een beter aanbeeld verschaft, gezien de diepere inplanting van de naastgelegen woningen;*

*Ook de met de vergunning opgelegde voorwaarde is wel degelijk concreet op het verkavelingsproject toegespitst, voldoende precies en door tussenkomende partij uitvoerbaar. Deze voorwaarde kan geenszins als kennelijk onredelijk worden beschouwd, en de verwerende partij is gerechtigd om middels het opleggen van voorwaarden tegemoet te komen aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en bij uitbreiding het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

*De zogenaamde pijnpunten met betrekking tot de voorliggende verkavelingsaanvraag, zoals aangegeven in de weigeringsbeslissing van de gemeente en in het advies van de PSA, worden door de Deputatie één voor één concreet ontmoet en weerlegd, zodat de bestreden beslissing wel degelijk beantwoordt aan de vereiste van een verscherpte motiveringsplicht in het licht van een negatief PSA-verslag.*

*Daarbij is het geenszins verboden om van de repliek en opmerkingen van de tussenkomende partij kennis te nemen, en bepaalde hiervan onder eigen bewoordingen in de verleende motivering aan te wenden. Van een klakkeloos overnemen van het standpunt van de tussenkomende partij, alsook van het gebruik van loutere en nietszeggende stijlformules is in voorliggend geval geen sprake.*

*Het loutere feit dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in de aangegeven motieven maakt nog niet dat de verleende motivering ondeugdelijk zou moeten worden genoemd (RvVb, 27 november 2012, nr. A/2012/0498 in de zaak met rolnummer 1112/0704/A/2/0330).*

*Enige schending van de ingeroepen bepalingen niet voor, noch zijn de motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel geschonden.*

*...*

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*De verzoekende partij licht in haar verzoekschrift tot vernietiging van 29 december 2017 duidelijk en in concreto toe op welke manier de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen en beginselen schendt. De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift uitdrukkelijk vast (p. 19 – eigen aanduidingen):*

*“In casu stelt de verzoekende partij evenwel vast dat de verwerende partij voor wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening **geen in concreto-toetsing** doorvoert. De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door middel van stijlformules, aannames en argumentatie die haar worden aangeleverd door (de raadsman van) de aanvrager en **het eenvoudig en weinig genuanceerd tegenspreken** van het ongunstig verslag van haar PSA, zonder tot een daadwerkelijke beoordeling van de inpasbaarheid van de beoogde verkaveling over te gaan.*

*In voorliggend geval wees de PSA, in zijn verslag van 1 september 2017, uitdrukkelijk op **2 essentiële ‘knelpunten’** in het aanvraagdossier. Ze werden hierboven reeds aangehaald: het gaat met name enerzijds over de wegnis binnen de verkavelingsaanvraag en het gebrek aan goedkeuring door de gemeenteraad (zie hiervoor het 2e middel) én anderzijds over de inpasbaarheid van de verkaveling in de bestaande ruimtelijke context (= onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening). **Deze pertinente kritiek wordt in het bestreden besluit niet ontmoet.***

*De wijze waarop de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening alsnog tracht te verantwoorden, is niet afdoende, te meer gelet op de verstrengde motiveringsplicht die op haar schouders rustte door de afwijking van het verslag van de PSA. De verzoekende partij durft daarvoor te **verwijzen naar de hierboven opgenomen overwegingen van het verslag van de PSA en van het uiteindelijke besluit van de deputatie (zie p. 10-15 van dit verzoekschrift)**. Uit een eenvoudige vergelijking tussen de beide documenten blijkt duidelijk het manifest gebrek aan verantwoording van het andersluidende standpunt van de deputatie. Het standpunt van de PSA wordt niet weerlegd met draagkrachtige motieven.”*

*Alleen al uit deze passage blijkt duidelijk welke draagwijdte het eerste middel heeft.*

*Bovendien gaat de verwerende partij in haar repliek op het tweede middel – dat nauw samenhangt met het eerste middel – ten gronde en in concreto in op de grond van de zaak.*

*Zij kan dus niet beweren dat zij de essentie van de zaak niet kent, terwijl zij hier uitdrukkelijk op reageert.*

*Dit is des te meer het geval nu de tussenkomende partij wél rechtstreeks is ingegaan op de grond van de zaak, zonder dat hij opmerkingen heeft geformuleerd over de (vermeende) onduidelijkheid of vaagheid van de toelichting bij het eerste middel. Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat wanneer uit de repliek van een verwerende blijkt dat zij de inhoud van het middel **wel hebben begrepen**, de exceptie omtrent de voldoende duidelijke uiteenzetting van het middel niet kan worden weerhouden (zie o.a. RvVb 7 mei 2013, nr. A/2013/0205, p. 18; RvVb 29 oktober 2013, nr. A/2013/0625, p. 7 en RvVb 26 november 2013, A/2013/0698, p. 8).*

*Bovendien klaagt de verzoekende partij vooral aan dat de bestreden beslissing **geen enkele repliek** bevat op het andersluidende verslag van de PSA, maar louter het betoog van de tussenkomende partij (toen beroepsindiener) herhaalt. De verwerende partij kan redelijkerwijze niet verwachten dat de verzoekende partij inhoudelijk ingaat op een motivering **die er eenvoudigweg niet is**, minstens **bijzonder summier en onvoldoende** is. De verwerende partij kan zich dan ook niet ernstig aanvoeren dat haar “rechten van verdediging worden geschonden door het onduidelijke, onvoldoende concrete middel”.*

*De tussenkomende partij gaat daarentegen wel in op de inhoud van het eerste middel, maar ook zijn betoog overtuigt niet. De tussenkomende partij stelt dat “de zogenaamde pijnpunten met betrekking tot de voorliggende verkavelingsaanvraag, zoals aangegeven in de weigeringsbeslissing van de gemeente en in het advies van de PSA, [...] door de Deputatie één voor één concreet [worden] ontmoet en weerlegd”. Hij verwijst echter niet naar de specifieke passages in de bestreden beslissing die ingaan op het andersluidende verslag van de PSA.*

*Het blijft dan ook een feit dat de bestreden beslissing **nergens**, minstens **uiterst summier** ingaat op de vaststellingen van de PSA, waar die o.a. heeft gewezen op het volgende (stuk 6, p. 7-8):*

*“De voorstelling van aanvrager omtrent het privaat karakter van deze wegenis **ontslaet deze aanvraag echter niet van een advies van de gemeenteraad**. In de wetgeving wordt niet gesteld dat het om openbare wegenis moet gaan. Wel kan een openbaar of semi-openbaar karakter ontstaan door het feit dat de weg gebruikt wordt door het publiek, zoals bezoekers.*

*Er dient vastgesteld dat de wegenis in voorliggende aanvraag toegang zal bieden tot 3 woongelegenheden. Het lijkt aannemelijk dat de brievenbussen vooraan voor de woningen langs deze nieuwe wegenis voorzien worden. Er blijkt niet uit de plannen dat de toegangsweg aan de straatzijde zou worden afgesloten door een hekken. De wegenis zal vrij toegankelijk zijn.*

*Minstens dient geoordeeld dat de wegenis een semi-openbaar karakter zal kennen. De aanvraag **dient dus voorgelegd te worden aan de gemeenteraad**, zo het vergunningverlenend bestuursorgaan zou oordelen dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.*

*Het gemeentebestuur merkte in haar weigeringsbeslissing van 7 juni 2017 terecht op dat er geen duidelijk beeld is hoe er zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijk plein ter hoogte van de verkavelingsaanvraag; dat dit noodzakelijk is om een volledig beeld van de verkavelingsaanvraag te krijgen; dat huidig voorstel **onvoldoende onderbouwd** is.*

*Dit wordt bijgetreden. Voorliggend dossier is voor wat betreft de nieuw aan te leggen wegenis en de aansluiting op het openbaar domein **onvoldoende gedocumenteerd**.”*

*Deze gehele argumentatie veegt de deputatie van tafel aan de hand van volgende motivering (bestreden beslissing, p. 6-7):*

*“Er wordt vastgesteld dat tot aan de rooilijn van het te ontwikkelen woonerf er reeds verharding aanwezig is. Dit blijkt onder meer uit de bij het dossier gevoegde foto's.*

*Uit de plannen blijkt duidelijk dat de in deze aanvraag voorziene verhardingen private wegenis betreft, derhalve kan deze private weg perfect aansluiten op de openbare weg.*

*Deze private weg is enkel begoed voor de 3 voorziene woningen, en heeft met ander woorden geen publiek karakter.*

*Dat deze weg ook voor bezoekers gebruikt zal worden, doet hier niets van af, immers een oprit naar een woning in tweede bouwzone wordt eveneens door bezoekers gebruikt, deze krijgt hierdoor evenmin een semipubliek karakter.*

*Een beslissing van de gemeenteraad is dan ook niet nodig : op het openbaar domein zijn geen aanpassingen noodzakelijk.”*

*Uit deze overweging blijkt op geen enkele manier op basis van welke argumenten de deputatie is afgeweken van het – nochtans duidelijke – standpunt van de PSA. Zij stelt louter vast dat het in casu slechts zou gaan over “private wegenis” en dat er geen beslissing van de gemeenteraad nodig is. in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, volstaat deze overweging niet om het PSA-verslag te weerleggen. Sterker zelfs, de deputatie bevestigt zelfs uitdrukkelijk dat “deze private weg perfect [kan] aansluiten op de openbare weg”.*

*De deputatie overweegt kennelijk dat er **geen noodzaak** bestaat om een bijkomende wegenis te voorzien en dat de gemeenteraad zich dus niet moet uitspreken over de wegenis. Het argument dat er al verharding aanwezig was is hierbij **niet pertinent**. Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet waarop de verwerende partij deze bewering steunt.*

*Hiertegenover staat het verslag van de PSA waarin op een uitgebreide en omstandige wijze wordt besloten dat de aan te leggen wegen een openbaar karakter hebben. De motivering inzake het statuut van de wegenis is **niet afdoende** (zie o.a. RvVb 30 juli 2013, nr. A/2013/0432, p. 21-23).*

*Kortom, de verzoekende partij herhaalt dat de deputatie de hier bestreden verkavelingsaanvraag in overeenstemming achtte met de goede ruimtelijke ordening, terwijl de deputatie in voorliggend geval niet, minstens niet op een zorgvuldige, afdoende en redelijk verantwoorde manier motiveert hoe zij tot haar andersluidende inzichten komt en een voorwaardelijke verkavelingsvergunning aflevert; dat de aan de afgifte van deze verkavelingsvergunning gekoppelde vergunningsvoorwaarde manifest in strijd is met hetgeen in artikel 4.2.19. § 1 VCRO is bepaald.*

*De replieken van de verwerende partij en de tussenkomende partij slagen er niet in om aan te tonen op welke manier de deputatie rekening heeft gehouden met deze vaststellingen, dan wel op welke manier zij deze heeft weerlegd.*

*Het eerste middel is evident ontvankelijk en gegrond.*

*...”*



## Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing een verkaveling voor vier halfopen en twee gesloten eengezinswoningen met wegenis, gelegen aan een woonlint nabij de woonkern Landuit.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet behoorlijk motiveert, in het bijzonder omwille van haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Volgens de verwerende partij is het middel onontvankelijk omwille van het ontbreken van een concrete toelichting bij het middel.

Uit het beroepsverzoekschrift blijkt echter duidelijk dat de verzoekende partij stelt dat de inpasbaarheid van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling niet behoorlijk gemotiveerd is, in het bijzonder omwille van haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar

Ook de tussenkommende partij heeft het middel zo begrepen en heeft ten gronde gerepliceerd.

De Raad verwerpt dan ook deze exceptie.

2.

Het is de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, concreet te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, en bij de beoordeling de noodzakelijke of relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening te betrekken en rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Bij de wettigheidscontrole van de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De verzoekende partij stelt in haar weigeringsbeslissing van 7 juni 2017:

“ ...

- *overwegende dat het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Nazareth indeelt als 'Meerkernig Hoofddorp' en als 'Specifiek Economisch Knooppunt'.*
- *“De lokale groei inzake wonen en werken in het buitengebied moet worden geconcentreerd in de hoofddorpen en woonkernen. Als algemene ontwikkelingsperspectieven gelden:*
  - *Maximaal 39% van de bijkomende woningen in de periode 1991-2007 kan in de kernen van het buitengebied voorzien worden en minimum 61 % in de stedelijke gebieden.*

- *Enkel in de hoofddorpen en woonkernen kan ruimte voorzien worden om bijkomende woningen, lokale diensten en kleinhandel in het buitengebied op te vangen. Nieuwe bedrijventerreinen in het buitengebied kunnen enkel voorzien worden in de hoofddorpen voor zover ze het lokale niveau niet overschrijden.*
- *De aard en omvang van de ontwikkelingen moeten afgestemd zijn op het niveau van de kern.*
- *Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling, verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een woningdichtheid van 15 woningen/ha.*
- *Inbreiding staat voorop bij het creëren van bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden inzake wonen, woonondersteunende voorzieningen of bedrijvigheid.*
- *In de buitengebiedkernen (zowel de hoofddorpen en woonkernen als de 'gehuchten' die niet als woonkern of hoofddorp zijn geselecteerd) is werken aan kwaliteit belangrijker dan kwantiteit."*
- *de site Landuit wordt als 'Landelijke Woonkern' aanschouwd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan' (GRS). Grootschalige woonuitbreidingen zijn hier niet wenselijk. Volgens het GRS wordt in deze zone geen hogere woondichtheid dan 15 won/ha toegelaten;*
- *overwegende dat huidige aanvraag een woondichtheid van 33,44 woningen/ha heeft en deze dus niet kan toegelaten worden;*
- *overwegende dat huidig voorstel van verkavelen geen kwaliteitsvol verkavelen inhoudt;*
- *overwegende dat de voorliggende aanvraag impact heeft op de mobiliteit. Er is geen duidelijk beeld hoe er zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijk plein ter hoogte van de verkavelingsaanvraag. Deze is noodzakelijk om een volledig beeld van de verkavelingsaanvraag te krijgen. Huidig voorstel is onvoldoende onderbouwd;*
- *overwegende dat in Landuit, in het landelijk gebied en in de Scheldevallei, er geen verdichting voorzien wordt;*
- *overwegende dat de bestaande bebouwingslijn blijvend moet gevolgd worden;*
- *overwegende dat de goede ruimtelijke ordening maar 15 woning/ha toelaat;*
- *overwegende dat er op huidige locatie tevens geen knooppunt van voorzieningen en openbaar vervoer aanwezig is;*
- *overwegende dat de voorliggende aanvraag zich niet inpast op vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid in zijn omgeving;*

- overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en bijgevolg stedenbouwkundig niet kan worden aanvaard.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag:

“ ...

*Er wordt geoordeeld dat het opdelen van de grond in kavels voor halfopen of gesloten bebouwing principieel niet uitgesloten wordt, rekening houdend dat deze typologie in de omgeving niet vreemd is, indien de kavels voldoende kwaliteitsvol zijn, en ook resulteren in een goede ruimtelijke invulling in de directe omgeving. Er dient hierbij rekening gehouden met de landelijkheid van het gebied, in de Scheldevallei, en met het gegeven dat Landuit een kleine woonkern is, een straatgehucht dat zich ontwikkeld heeft langs de Steenweg en dat nog een vrij open structuur en een landelijk karakter bewaard heeft.*

*Bij voorliggende verkavelingsaanvraag dient evenwel vastgesteld dat een kwalitatieve invulling van de kavels niet gegarandeerd wordt en dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de goede plaatselijke aanleg van het gebied.*

*De te verkavelen grond kent een specifieke eigenheid, door de ligging van het terrein deels achter een gemeentelijk plein, waardoor de bouwplaats niet over de volledige breedte aan wegnis paalt.*

*Om deze reden werd vermoedelijk geopteerd om 3 kavels dwars te voorzien, die ontsloten worden via een centraal gelegen private wegnis.*

*Echter wordt het bouwterrein onvoldoende diep bevonden om dergelijke inplantingswijze te kunnen inpassen. Het bouwterrein kent een diepte van slechts ca. 30 m. De bouwzone van het achterste lot 6 komt op slechts 3 m van de achterste perceelsgrens. Dergelijke inplanting is niet gangbaar, daar de toegepaste norm minimaal 10 m bedraagt in landelijke woonomgevingen, en het is niet wenselijk dit op deze locatie toe te staan.*

*Bijkomend is het algemeen niet standaard om in een woonlint een bebouwing dwars op de weg toe te laten. Dit geldt hier des te meer daar het geen stedelijke omgeving maar een landelijk woongebied betreft.*

*De voorgestelde dwarse inplanting is geen wenselijke evolutie en leidt tot een verdichting die de maat van wat kan verwacht worden en van wat kan verdragen worden op deze locatie overstijgt. De draagkracht van het terrein en de omgeving wordt door de voorgestelde verkaveling overschreden.*

*In het algemeen kan opgemerkt dat de kavels zeer beperkt zijn in oppervlakte, tussen 222 m<sup>2</sup> en 331 m<sup>2</sup>. De tuinzones kennen een diepte tussen 10,0 m à 11,6 m, wat weinig is in een landelijke woonomgeving. De voortuinstroken zijn beperkt tot 3,0 m. Het gegeven dat de parkeerzones (1 per woning) binnen een gedeelte van de bouwzone worden ingetekend, toont mede aan hoe krap de bezetting is.*

*Het voorliggende verkavelingsontwerp schiet te kort op vlak van kwaliteit, is onvoldoende inpasbaar in de omgeving en doet afbreuk aan de goede plaatselijke aanleg.*

...”

Omwille van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet de verwerende partij haar beoordeling des te zorgvuldiger uitvoeren.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing:

“ ...

*Appellant argumenteert dat de vastgestelde densiteit van 33,44 woningen/ha op zich geen legaliteitsbelemmering betreft. De richtlijnen uit een ruimtelijk structuurplan kunnen nimmer een weigeringsgrond op zich voor een aanvraag uitmaken. De voorziene verkaveling komt aan te sluiten bij de bestaande woonomgeving en zal een integrerend onderdeel uitmaken van de woonkern ter plaatse. De aanwezige bebouwing kent een gevarieerd beeld en de in de verkaveling voorziene woontypologie wijkt niet fundamenteel af van deze welke reeds ter plaatse voorhanden is. Daarnaast is het ontwerp in overeenstemming met de hedendaagse visie op ruimtelijke ordening, welke onder meer in het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is opgenomen, en uitgaat van een verhoging van het ruimtelijk rendement. Zowel in het licht van de in de omgeving bestaande toestand als in het licht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen is de met het verkavelingsproject gehanteerde bouwdichtheid aanvaardbaar. Het geheel levert een kwalitatief woonproject op, dat aan de hedendaagse noden van compact gerieflijk wonen met tuinzone en stallingsgelegenheid voor één of meerdere wagens komt te beantwoorden.*

*Inzake mobiliteit geeft appellant aan dat in een voldoende brede aansluiting op de Landuitstraat wordt voorzien, welke het kruisen van 2 personenwagens makkelijk toelaat en waarbij de wagens zich op veilige wijze in het verkeer kunnen inschakelen. Op het vlak van mobiliteit vallen geen aanzienlijke effecten te verwachten, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen door de aanwezigheid van 6 bijkomende woongelegenheden beperkt blijft en door de directe omgeving gemakkelijk kan gedragen worden.*

*Appellant weerlegt dat de bestaande bebouwingslijn dient gevolgd. Gelet op de kenmerken en karakteristieken van de omgeving is de inplanting van een woonerf, bestaande uit dwars ingeplante woongelegenheden langs een private toegangsweg, ter plaatse geenszins storend en ruimtelijk aanvaardbaar.*

*Appellant besluit dat de aanvraag in overeenstemming is met de beginselen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening.*

*Deze argumentatie wordt bijgetreden.*

*Onder de voormelde voorwaarde kan besloten dat het gevraagde het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast krijgt op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.*

...”

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk beoordeelt door niet behoorlijk rekening te houden met de woondichtheid van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling, de oppervlakte van de kavels en de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij vermeldt al in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg dat de aanvraag een woondichtheid van 33,44 woningen/ha beoogt, terwijl het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een woondichtheid van 15/ha bepaalt.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing wel dat bepalingen van een ruimtelijk structuurplan op zich, overeenkomstig de VCRO, geen reden zijn om een vergunning te weigeren, en dat is correct, maar dat neemt niet weg dat woondichtheid een relevant aandachtspunt is voor de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij besteedt in de bestreden beslissing echter geen concrete aandacht aan de door de met de bestreden beslissing verleende vergunning gecreëerde woondichtheid.

De verwerende partij betreft de ligging aan een landelijke woonkern, en daarmee ook de inpasbaarheid van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling in deze omgeving, onvoldoende bij haar beslissing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde rekening te houden met het landelijk karakter van de omgeving en de ligging in het straatgehucht Landuit, dat zich ontwikkeld heeft langs de steenweg en nog een vrij open structuur en landelijk karakter heeft.

De verzoekende partij stelde in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg duidelijk de aanvraag niet te vergunnen omwille van de ligging in een landelijke woonkern waar geen verdichting wenselijk is wegens het ontbreken van voorzieningen en van mogelijkheden tot openbaar vervoer.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing echter niet afdoende waarom de met de bestreden beslissing gecreëerde verdichting inpasbaar is op de locatie.

De stelling van de verwerende partij dat de hedendaagse visie op ruimtelijke ordening vertrekt van een verhoging van het ruimtelijk rendement is niets anders dan een algemene, niet onderbouwde, stelling waaruit niet blijkt dat de verwerende partij rekening houdt met de concrete omstandigheden van het dossier, en is derhalve geen afdoende reden om af te wijken van het standpunt van de verzoekende partij en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De motivering van de verwerende partij met betrekking tot de oppervlakte van de kavels voldoet evenmin.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag gedetailleerd de kavels beschreven en, onder meer met verwijzing naar de bouwzone van lot 6, dat maar tot op 3 meter komt van de achterste perceelsgrens, terwijl in landelijke woonomgevingen minimaal 10 meter aangewezen is, onvoldoende diep bevonden en onder meer geconcludeerd dat de oppervlakte van de kavels (222 m<sup>2</sup> tot 331 m<sup>2</sup>) te beperkt zijn.

Vooraf omwille van de eerder beschreven ligging van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling bij een landelijke woonkern, kan de verwerende partij in de bestreden beslissing niet volstaan met de loutere vaststelling dat het geheel een “kwalitatief woonproject op[levert], dat voldoet aan de hedendaagse noden van compact gerieflijk wonen met tuinzone en stallingsgelegenheid voor één of meerdere wagens”: dat is niet meer dan een algemene bewering, die geen rekening houdt met de concrete relevante omgeving.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

## B. Tweede middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert als volgt de schending aan van de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet, van artikel 4.2.25 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel:

*“ ...*

*De bevoegdheid om te oordelen over de zaak der wegen van een verkaveling is een autonome en exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. Dit vloeit voort uit een samenlezing van de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet.*

*Deze bevoegdheid werd (ook) verankerd in de VCRO, meer bepaald in artikel 4.2.25. VCRO. Dit artikel bepaalt:*

*“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.*

*Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.”*

*In casu komt de PSA in zijn verslag van 1 september 2017 tot de vaststelling dat de aanvraag niet vergezeld gaat van een wegenisdossier en dat het (noodzakelijke) gemeenteraadsbesluit over de wegenis ontbreekt (zie ook de hoger weergegeven citaten, p. 10-15 van dit verzoekschrift).*

*De PSA stelt namelijk vast dat er nieuwe wegenis wordt aangelegd, dat er een aansluiting op of een aanpassing aan het bestaande openbaar domein zal moeten gebeuren en dat de aanvraag niet verduidelijkt of het wel degelijk gaat om louter private wegenis en hoe die (al dan niet private) wegenis zal aantakken op de huidige weginfrastructuur en in het bijzonder het bestaande gemeentelijk plein. Dit laatste aspect werd ook door de verzoekende partij aangegeven in haar weigeringsbesluit van 7 juni 2017.*

*Ondanks deze expliciet opgeworpen legaliteitsbelemmering verleent de deputatie de gevraagde verkavelingsvergunning. De deputatie weerlegt de door haar PSA opgeworpen legaliteitsbelemmering met de volgende, summiere verantwoording:*

*“Er wordt vastgesteld dat **tot aan de rooilijn van het te ontwikkelen woonerf er reeds verharding aanwezig is.** Dit blijkt onder meer uit de bij het dossier gevoegde foto's.*

***Uit de plannen blijkt duidelijk dat de in deze aanvraag voorziene verhardingen private wegenis betreft, derhalve kan deze private weg perfect aansluiten op de openbare weg.***

*Deze private weg is **enkel begoed voor de 3 voorziene woningen**, en heeft met ander woorden geen publiek karakter.*

***Dat deze weg ook voor bezoekers gebruikt zal worden, doet hier niets van af, immers een oprit naar een woning in tweede bouwzone wordt eveneens door bezoekers gebruikt, deze krijgt hierdoor evenmin een semipubliek karakter.***

***Een beslissing van de gemeenteraad is dan ook niet nodig : op het openbaar domein zijn geen aanpassingen noodzakelijk.”***

*Zelfs als uw Raad zou oordelen dat een gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen niet vereist zou zijn - quod non - (zie b. RvVb 30 juli 2013, nr. A/2013/0432; RvVb 28 juli 2015, nr. A/2015/0439; RvVb 27 september 2016, A/1617/0110), dan nog kan niet anders dan worden vastgesteld dat de door de deputatie aangevoerde verantwoording niet kan volstaan om het ongunstige standpunt van de PSA te ontkrachten. Op de deputatie rust in een dergelijk geval - met name wanneer wordt afgeweken van een ongunstig standpunt - een verzwaarde motiveringsplicht. Die wordt niet vervuld.*

*De verzoekende partij wijst, ter weerlegging van de door de deputatie gegeven verantwoording, ook op haar eigen bevindingen. Meer specifiek oordeelde zij dat er ‘geen duidelijk beeld (is) hoe er zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijk plein ter hoogte van de verkavelingsaanvraag. Deze is noodzakelijk om een volledig beeld van de verkavelingsaanvraag te krijgen. Huidig voorstel is onvoldoende onderbouwd.’*

*Deze vaststellingen werden uitdrukkelijk onderschreven door de PSA. Het is opmerkelijk dat de deputatie deze bevindingen met bovenstaande, summiere motivering terzijde schuift: wat onduidelijk is, wordt opeens duidelijk, ook al werden er bv. geen nieuwe foto's of andere verduidelijkingen aan het aanvraagdossier toegevoegd (nog los van de vraag of dat wel zou kunnen) ?*

*De verzoekende partij leest in het bestreden besluit enkel de verantwoording die door (de advocaat van) de aanvragers wordt aangevoerd. Het heeft er dus alle schijn van dat deze argumentatie werd aangenomen, zonder deze aan een eigen, objectief onderzoek te onderwerpen om op die manier tot een zorgvuldige en redelijk verantwoorde besluitvorming te komen.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Verzoekende partij beperkt zich opnieuw tot loutere en algemene stellingen dat “de door de deputatie aangevoerde verantwoording niet kan volstaan om het ongunstig standpunt van de PSA te ontkrachten” en “[dat] het er dus alle schijn van [heeft] dat deze argumentatie werd aangenomen zonder deze aan een eigen, objectief onderzoek te onderwerpen...”*

*Opnieuw laat verzoekende partij na concreet aan te geven waaruit de onwettigheid zou bestaan.*

*Waarom volstaat de verantwoording van de deputatie niet? Waarom volstaat de motivering van de deputatie niet?*

*Verzoekende partij geeft dit niet concreet aan.*

*Opnieuw kan verwerende partij niet op een normale wijze antwoorden op dergelijke algemene, ongefundeerde beweringen.*

*Het middel is onontvankelijk.*

*Louter ondergeschikt, en enkel om aan te tonen dat de deputatie geen onwettige beoordeling maakt, wordt nog opgemerkt dat hierboven werd er reeds op gewezen dat de deputatie in punt 2.4 van de bestreden beslissing direct, en concreet ingaat op de problematiek van de wegenis.*

*Zij stelt dat uit fotomateriaal, gevoegd bij de aanvraag duidelijk blijkt dat de nieuw aan te leggen private verharding zonder verdere werken kan aansluiten op bestaande openbare verharding. Foto 1 en 2 weergegeven op de plannen bevestigen dit.*

*Wat het privaat karakter van de wegenis betreft redeneert de deputatie dat het een loutere oprit betreft die ditmaal 3 woningen ontsluit in plaats van de gebruikelijke individuele woning (waarover geen discussie over het privaat karakter zou bestaan).*

*Gelet op dit oordeel dient de gemeente dan ook niet in te staan voor inrichting of onderhoud van dit privaat blijvend deel, noch dient zij afval op te halen, of post te bedelen tot aan de voordeur van deze woningen.*

*Verzoekende partij heeft dan ook geen nadeel door het oordeel van privaat karakter door de deputatie.*

*Waar de fout of onwettigheid in zou bestaan, geeft verzoekende partij alleszins niet aan.*

*Het tweede middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*... ”*

3.

De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe:

*“ ...*

*Het is opmerkelijk te noemen dat het College van Burgemeester en Schepenen in haar eigen weigeringsbeslissing niet van oordeel was dat de met de verkavelingsaanvraag voorziene private toegangsweg een openbaar of semi-openbaar karakter zou komen te kennen, in functie waarvan een voorafgaandelijke goedkeuringsbeslissing van de gemeenteraad omtrent het tracé van de wegen vereist is.*

*Ook in de feitelijke omschrijving van de zaak neemt de verzoekende partij in haar verzoekschrift tot nietigverklaring steeds het begrip ‘private wegenis’ over (pp. 6 en 7 verzoekschrift).*

*Het door de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar in zijn verslag aangegeven standpunt ter zake is dan ook alles behalve eenduidig te noemen, zodat van de Deputatie als vergunningverlenende overheid in casu geenszins hoefde te worden verwacht dat zij dit standpunt als evident kwam te aanzien, en slechts uitzonderlijk hiervan zou kunnen komen af te wijken.*

*In haar replieknota op het PSA-verslag, is tussenkomende partij komen aan te geven:*

*Op het ingediende verkavelingsplan is de voorziene wegenis opgenomen in een apart lot 7 ter grootte van 108 m<sup>2</sup>, met de vermelding dat deze private eigendom blijft.*



*Aldus komen in de aanvraag de intenties van appellant, misschien eerder beknopt, doch duidelijk naar voor, met name de realisatie van een woonerf, voorzien van een centrale private wegenis.*

*Daarbij is het voldoende dat de voorziene private wegenis door appellant tot aan de rooilijn wordt gerealiseerd, aangezien de voorhanden zijnde openbare wegenis ook naast de eigenlijke rijbaan reeds tot aan de rooilijn is verhard.*

*De met het ontwerp voorziene private wegenis kan aldus onmiddellijk worden aangesloten op de bestaande verharding aanwezig op het openbaar domein, zonder dat hiervoor bijkomende specifieke vergunningsplichtige ingrepen vereist zijn.*

*De voorziene private wegenis zal geenszins een openbaar of semi-openbaar karakter komen te kennen, doch uitsluitend worden aangewend door de bewoners van de loten 4-5-6 en hun eventuele bezoekers.*

*Dit zal na de realisatie van de private weg duidelijk gemaakt worden middels een bord dat bij de aanvang ervan zal worden voorzien met als opschrift 'privaat domein'.*

*Er is voldoende plaats voorhanden tussen de kavels en de rooilijn vooraan om er voor de drie betreffende woongelegenheden in een brievenbus en een gemeenschappelijke plaats voor huishoudafvalzakken te voorzien.*

*De voorziene wegenis welke op het eigen terrein zal worden aangelegd, zal aldus niet aan de gemeente worden overgedragen, doch een gemeenschappelijke mede-eigendom van de eigenaars van de kavels uitmaken, welke ook voor het toekomstig beheer ervan zullen instaan.*

*Het betreft aldus geen wegenis waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, zodat enige toepasselijkheid van artikel 4.2.25 VCRO op voorliggende verkavelingsaanvraag dan ook niet aan de orde is.*

*De wegenis voorzien binnen het terrein dat het voorwerp van de verkavelingsaanvraag uitmaakt, behoudt volledig haar privaatrechtelijk eigendomsstatuut en haar privaatrechtelijk karakter ingevolge uitsluitend gebruik door de eigenaars of bewoners van de woningen te realiseren op de loten 4, 5 en 6 van de verkaveling.*

*De Gemeenteraad van de gemeente Nazareth hoefde zich niet over de zaak van de wegenis te komen te buigen, en ook de Deputatie hoeft met betrekking tot de voorliggende aanvraag geen beroep te doen op de mogelijkheid om via de Gouverneur in een bijeenkomen van de gemeenteraad te voorzien.*

*Het gegeven dat de Deputatie van deze argumentatie is kennis komen te nemen en hiervan een aantal elementen heeft weerhouden, maakt de vergunningsbeslissing geenszins onwettig of formeel dan wel materieel niet afdoende gemotiveerd.*

*Temeer daar de Deputatie aangaande het vermeende semi-publiek karakter van het gebruik van de wegenis, zoals voor de eerste maal in het PSA-verslag opgeworpen, in een eigen redenering is komen te stellen:*

*Deze private weg is enkel bedoeld voor de 3 voorziene woningen, en heeft met andere woorden geen publiek karakter.*

*Dat deze weg ook voor bezoekers zal gebruikt worden, doet hier niets van af, immers een oprit naar een woning in tweede bouwzone wordt eveneens door bezoekers gebruikt, deze krijgt hierdoor evenmin een semipubliek karakter.*

*Aldus kwam de Deputatie wel degelijk aan haar verscherpte motiveringsplicht in het licht van het ongunstig PSA-verslag tegemoet, en is de Deputatie met een eigen concrete visie de argumentatie van het PSA-verslag komen te weerleggen.*

*Verwerende partij kan al evenmin worden gevolgd, alwaar zij stelt dat zelfs wanneer de Deputatie in haar redenering gelijk heeft (zelfs indien een beslissing van de gemeenteraad niet vereist), de Deputatie dit op meer omstandige wijze had dienen te motiveren.*

*Het loutere feit dat de vergunningverlenende overheid eerder summier op het aangevoerde bezwaar antwoordt, maakt de bestreden beslissing niet zonder meer onwettig (RvVb, 22 april 2014, arrest-nr. A/2014/0298, in de zaak met rolnummer 2010/0373/SA/3/0344).*

*De vergunningverlenende overheid moet niet elk bezwaar of elk onderdeel van een bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk beoordelen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht is het voldoende dat in de beslissing duidelijk wordt aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren niet kunnen worden bijgetreden (RvVb, 26 november 2013, arrest-nr A/2013/0690 in de zaak met rolnummer 1213/0095/SA/2/0081).*

*Gezien het privaatrechtelijk karakter van de toegangsweg, zoals in het aanvraagdossier uitdrukkelijk aangeduid en uit het voorgenomen gebruik van de weg blijkt, is de Deputatie terecht komen aan te nemen dat de toegangsweg in kwestie als privaat dient te worden aanzien.*

*Verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze tot dit besluit is gekomen, dit besluit foutief zou moeten worden genoemd, dan wel ondeugdelijk zou zijn gemotiveerd.*

*Evenzeer ten onrechte voert de verzoekende partij aan dat de vergunningsbeslissing op foutieve wijze de kritiek van het College en van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar zou hebben ter zijde geschoven, met name dat er geen duidelijk beeld is hoe op het bestaande gemeentelijk plein ter hoogte van de verkavelingsaanvraag zal worden aangesloten, alwaar bijvoorbeeld geen nieuwe foto's of andere verduidelijkingen aan het aanvraagdossier werden toegevoegd.*

*In zijn replieknota is de tussenkomende partij bij de Deputatie komen te verduidelijken:*

*Daarbij is het voldoende dat de voorziene private wegnis door appellant tot aan de rooilijn wordt gerealiseerd, aangezien de voorhanden zijnde openbare wegnis ook naast de eigenlijke rijbaan reeds tot aan de rooilijn is verhard.*

*De met het ontwerp voorziene private wegnis kan aldus onmiddellijk worden aangesloten op de bestaande verharding aanwezig op het openbaar domein, zonder dat hiervoor bijkomende specifieke vergunningsplichtige ingrepen vereist zijn.*

*Dienaangaande werd deze argumentatie ook visueel ondersteund: ...*

*De Deputatie is daarop terecht kunnen komen aan te nemen:*

*Er wordt vastgesteld dat tot aan de rooilijn van het te ontwikkelen woonerf er reeds verharding aanwezig is. Dit blijkt onder meer uit de bij het dossier gevoegde foto's.*

*In de vergunningsbeslissing wordt aldus terecht verwezen naar de elementen zoals aangevoerd tijdens de procedure bij de Deputatie, welke onderdeel uitmaken van het administratief dossier, en welke de aandacht vestigen op bestaande feitelijke gegevens die met de werkelijkheid overeenstemmen.*

*Het door de Deputatie ter zake aangenomen standpunt is gedragen door rechtens verantwoorde motieven die zowel blijken uit de genomen beslissing zelf als uit gegevens die onderdeel uitmaken van het administratief dossier.*

*De verzoekende partij voert ten onrechte aan dat voormelde overweging op niets zou zijn gesteund, en de vermeende onduidelijkheid niet zou zijn komen weg te nemen.*

*De aanwezige motivering is accuraat en door feitelijke gegevens geschraagd.*

*Het loutere feit dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in het motief, maakt nog niet dat de voorhanden zijnde motivering ondeugdelijk zou zijn (cfr RvVb, 27 november 2012, arrest nr. A/2012/0498, in de zaak met rolnummer 1112/0704/A/2/0624).*

*...*

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*De verwerende partij probeert opnieuw om een debat ten gronde te vermijden, door te stellen dat het inleidende verzoekschrift tot vernietiging niet meer bevat dan “algemene, ongefundeerde beweringen”.*

*Dit is opnieuw **niet ernstig**, gelet op het omstandige en uitgebreide verzoekschrift. Zoals uit het verzoekschrift blijkt, bestaat ook het tweede middel uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregels en beginselen en de wijze waarop deze rechtsregels of beginselen volgens de verzoekende partij wordt geschonden.*

*Het is duidelijk dat de verwerende partij de essentie van het middel kent en begrijpt, aangezien zij **wel** inhoudelijk repliceert op de argumenten van de verzoekende partij (zie antwoordnota, p. 4):*

*“Louter ondergeschikt, en enkel om aan te tonen dat de deputatie, geen onwettige beoordeling maakt, wordt nog opgemerkt dat hierboven werd er reeds op gewezen dat de deputatie in punt 2.4. van de bestreden beslissing direct, en concreet ingaat op de problematiek van de wegenis.*

*Zij stelt dat uit fotomateriaal, gevoegd bij de aanvraag duidelijk blijkt dat de nieuw aan te leggen private verharding zonder verdere werken kan aansluiten op bestaande openbare verharding*

*Foto 1 en 2 weergegeven op de plannen bevestigen dit*

*Wat het privaat karakter van de wegenis betreft redeneert de deputatie dat het een loutere oprit betreft die ditmaal 3 woningen ontsluit in plaats van de gebruikelijke individuele woning (waarover geen discussie over het privaat karakter zou bestaan).”*

*Het is vaste rechtspraak van uw Raad dat wanneer uit de repliek van een verwerende blijkt dat zij de inhoud van het middel **wel hebben begrepen**, de exceptie omtrent de voldoende duidelijke uiteenzetting van het middel niet kan worden weerhouden (zie o.a. RvVb 7 mei 2013, nr. A/2013/0205, p. 18; RvVb 29 oktober 2013, nr. A/2013/0625, p. 7 en RvVb 26 november 2013, A/2013/0698, p. 8).*

*Dit is in casu duidelijk het geval. De verwerende partij tracht met haar antwoordnota aan te tonen dat zij “geen onwettige beoordeling” heeft gemaakt en zij toch is ingegaan op de problematiek van de wegenis. Deze argumentatie kan niet anders begrepen worden dan een **inhoudelijke repliek ten gronde** op de grieven van de verzoekende partij. Dat de*

verwerende partij deze argumentatie in ondergeschikte orde stelt, doet hieraan geen afbreuk.

Bovendien was de tussenkomende partij blijkbaar wel in staat om – op basis van het inleidend verzoekschrift tot vernietiging – wel een **vrij uitgebreide repliek** te formuleren op de argumenten van de verzoekende partij. Nergens werpt hij de onontvankelijkheid op of meent hij dat het middel onduidelijk is. Integendeel, de schriftelijke uiteenzetting beperkt zich enkel tot de grond van de zaak.

Nu blijkt dat de formulering van het middel de andere procespartijen niet verhindert er op te repliceren, kan de verzoekende partij niet anders dan vaststellen dat het middel dan ook **niet onduidelijk** en ontvankelijk is (cfr. RvVb, 21 april 2015, nr. 2015/240, p 9).

Ook ten gronde slagen de verwerende partij en tussenkomende partij er niet in om te overtuigen. Het punt blijft dat de verwerende partij een verkavelingsvergunningsvergunning heeft afgeleverd zonder voorafgaandelijke gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen, op basis van een **bijzonder summiere motivering** die zich beperkt tot het herhalen van de standpunten van de (advocaat) van de vergunningsaanvrager.

Beide partijen vergeten dat de PSA duidelijk en in concreto heeft aangebracht dat er nieuwe **openbare** wege(n)is wordt aangelegd, dat er een aansluiting op of een aanpassing aan het bestaande openbaar domein zal moeten gebeuren en dat de aanvraag niet verduidelijkt of het wel degelijk gaat om louter private wege(n)is en hoe die (al dan niet private) wege(n)is zal aantakken op de huidige weginfrastructuur en in het bijzonder het bestaande gemeentelijk plein (zie het eerder aangehaalde citaat).

Dit laatste aspect werd ook door de verzoekende partij aangegeven in haar weigeringsbesluit van 7 juni 2017 (stuk 4, p. 4):

“De voorliggende aanvraag heeft impact op de mobiliteit. Er is geen duidelijk beeld hoe er zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijk plein ter hoogte van de verkavelingsaanvraag. Deze is noodzakelijk om een volledig beeld van de verkavelingsaanvraag te krijgen. Huidig voorstel is onvoldoende onderbouwd.”

De verwerende partij wijkt van deze andersluidende standpunten eenvoudigweg af door het volgende te stellen (bestreden beslissing, p. 6):

“Deze private weg is enkel begoed voor de 3 voorziene woningen, en heeft met ander woorden geen publiek karakter.

Dat deze weg ook voor bezoekers gebruikt zal worden, doet hier niets van af, immers een oprit naar een woning in tweede bouwzone wordt eveneens door bezoekers gebruikt, deze krijgt hierdoor evenmin een semipubliek karakter.

Bovendien mag men hierbij niet vergeten dat het om een **legaliteitsbelemmering** gaat, die zo gemakzuchtig opzij is geschoven door de verwerende partij.

Zelfs als uw Raad zou oordelen dat een gemeenteraadsbeslissing over de zaak der wegen niet vereist zou zijn - quod non - (zie b. RvVb 30 juli 2013, nr. A/2013/0432; RvVb 28 juli 2015, nr. A/2015/0439; RvVb 27 september 2016, A/1617/0110), dan nog kan niet anders dan worden vastgesteld dat de door de deputatie aangevoerde verantwoording niet kan volstaan om het ongunstige standpunt van de PSA te ontcrachten. Op de deputatie rust in

*een dergelijk geval - met name wanneer wordt afgeweken van een ongunstig standpunt – een verzwaarde motiveringsplicht. Die wordt niet vervuld.*

*Het gegeven dat de vergunningsaanvrager in graad van hoger beroep aanvullende foto's en toelichting heeft verschaft over de aansluiting van de verkaveling op het openbaar domein, doet hieraan geen afbreuk. Zelfs indien dit fotomateriaal pertinent is om het al dan niet private karakter van de wegenis na te gaan, quod non, ziet de verzoekende partij niet in hoe dit fotomateriaal verantwoordt dat de verwerende partij zo **bijzonder summier** is afgeweken van de standpunten van de PSA en de verzoekende partij. De verwerende partij licht noch in de bestreden beslissing, noch in haar antwoordnota toe waarom dit fotomateriaal zo'n beduidende rol heeft gespeeld in haar beslissingsproces.*

*Het tweede middel is evident ontvankelijk en gegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing de verkaveling van een terrein voor de bouw van 4 halfopen en 2 gesloten eengezinswoningen en de aanleg van wegenis.

De zes loten worden gegroepeerd in twee blokken met elk één gesloten bebouwing en twee halfopen woningen: één blok ligt parallel met de Landuitstraat en het andere blok ligt dwars op de openbare weg en wordt ontsloten door in de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling gelegen wegenis.

De verzoekende partij voert aan dat het wegenisdossier ontbreekt en dat de verwerende partij onjuist beslist dat er geen voorafgaand gemeenteraadsbesluit vereist is omdat de in de verkaveling voorziene wegenis geen openbaar karakter heeft.

Volgens de verzoekende partij weerlegt de verwerende partij met de summiere motivering van de bestreden beslissing daarover onvoldoende het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij verwijst ook expliciet en concreet naar haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg, waarin zij besliste dat de aanvraag onvoldoende onderbouwd is omdat er geen duidelijk beeld is over de aansluiting van de wegenis op het bestaande gemeentelijk plein.

De Raad verwerpt de exceptie van de verwerende partij dat het middel onontvankelijk is omwille van het ontbreken van een concrete uiteenzetting van het middel.

Uit het ondergeschikt betoog van de verwerende partij, waarin zij aanvoert dat zij in de bestreden beslissing wel concreet de problematiek van de wegenis onderzocht heeft, blijkt dat zij het middel begrepen heeft en zij niet verhinderd werd om een repliek te formuleren.

##### **2.**

Artikel 4.2.25 VCRO bepaalt:

*“ ...*

*Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak*

*van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.*

*Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.*  
...

Uit deze bepaling volgt dat een beslissing over de zaak van de wegen noodzakelijk moet voorafgaan aan het verlenen van een vergunning met aanleg van wegnis waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. Bepalend voor de bevoegdheid van de gemeenteraad is de vraag of de wegnis al dan niet openbaar gebruikt zal worden.

“Openbaar” gebruik betekent dat de weg(en) open is (zijn) voor het publiek verkeer, zonder dat dit noodzakelijkerwijze impliceert dat deze weg(en) daarom ingericht is (zijn) voor het voertuigverkeer in het algemeen (Cass. 20 december 1995, P.95.0770.F).

Of de in een vergunning voorziene wegnis open is voor het publiek verkeer moet blijken uit het dossier.

De Raad heeft daarover een marginaal toetsingsrecht en kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de overheid, maar alleen onderzoeken of de vergunningverlenende overheid haar beslissing wettig genomen heeft, met andere woorden of zij, op basis van juiste feitelijke gegevens, in redelijkheid heeft kunnen beslissen dat de wegnis niet openbaar is.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert:

“ ...

*Ondanks het feit dat een nieuwe wegnis wordt aangelegd en dat een aansluiting of aanpassing op het bestaande openbaar domein zal vereist zijn, bevat het aanvraagdossier hieromtrent geen nadere gegevens en heeft de gemeenteraad bijgevolg hierover geen uitspraak gedaan.*

*Artikel 4.2.25. VCRO stelt:*

*(...)*

*Aansluitend hierop kan verwezen worden naar het in de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet vervatte principe dat luidt dat de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding, aanpassing of opheffing ervan.*

*Een beslissing ter zake moet noodzakelijkerwijze voorafgaan aan de afgifte van een vergunning waarin de aanleg van wegnis die een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen, wordt afgegeven. Deze beslissing omtrent de zaak van de wegen dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden, doch eveneens de uitrusting ervan te omvatten.*

*Op het verkavelingsplan wordt aangegeven dat de nieuwe toegangsweg een private weg betreft. Het aanvraagdossier omvat hieromtrent geen verdere gegevens.*

*De voorstelling van aanvrager omtrent het privaat karakter van deze wegenis ontslaat deze aanvraag echter niet van een advies van de gemeenteraad.*

*In de wetgeving wordt niet gesteld dat het om openbare wegenis moet gaan. Wel kan een openbaar of semi-openbaar karakter ontstaan door het feit dat de weg gebruikt wordt door het publiek, zoals bezoekers.*

*Er dient vastgesteld dat de wegenis in voorliggende aanvraag toegang zal bieden tot 3 woongelegenheden. Het lijkt aannemelijk dat de brievenbussen vooraan voor de woningen langs deze nieuwe wegenis voorzien worden. Er blijkt niet uit de plannen dat de toegangsweg aan de straatzijde zou worden afgesloten door een hekken. De wegenis zal vrij toegankelijk zijn.*

*Minstens dient geoordeeld dat de wegenis een semi-openbaar karakter zal kennen. De aanvraag dient dus voorgelegd te worden aan de gemeenteraad, zo het vergunningverlenend bestuursorgaan zou oordelen dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.*

*Het gemeentebestuur merkte in haar weigeringsbeslissing van 7 juni 2017 terecht op dat er geen duidelijk beeld is hoe er zal aangesloten worden op het bestaande gemeentelijk plein ter hoogte van de verkavelingsaanvraag; dat dit noodzakelijk is om een volledig beeld van de verkavelingsaanvraag te krijgen; dat huidig voorstel onvoldoende onderbouwd is.*

*Dit wordt bijgetreden. Voorliggend dossier is voor wat betreft de nieuw aan te leggen wegenis en de aansluiting op het openbaar domein onvoldoende gedocumenteerd.*

*De gemeenteraadsbeslissing ontbreekt in onderhavig dossier en vormt een juridische belemmering voor het verlenen van de vergunning.*

*De VCRO voorziet in de mogelijkheid dat de gemeenteraad op vraag van de gouverneur samen geroepen wordt om zich uit te spreken over de zaak van de wegen; in dit geval wordt ingevolge artikel 4.7.23 §2 VCRO de beroepstermijn verlengd naar 150 dagen.*

*Gelet op het ontbreken van een voldoende uitgewerkt plan, alsook omdat zoals hierna zal blijken tevens omwille van ruimtelijke overwegingen de aanvraag evenmin vergunningsvatbaar wordt geacht, is het opvragen van een gemeenteraadsbesluit niet opportuun.*

*...*

4.

De verwerende partij beslist, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onder meer op basis van foto's in het dossier, dat er tot aan de rooilijn van de percelen al verharding is en dat de private weg perfect kan aansluiten op de openbare weg.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de plannen dat de wegenis 'privaat' is en alleen zal dienen voor drie voorziene woningen: dat de weg ook voor en door bezoekers zal gebruikt worden doet daar, volgens de verwerende partij, geen afbreuk aan en zij besluit dat er geen beslissing van de gemeenteraad nodig is.

De Raad oordeelt dat dit, omwille van de verscherpte motiveringsplicht als gevolg van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen afdoende motivering is van de bestreden beslissing.

Uit het dossier blijkt dat het een wegenis betreft om het dwars op de openbare weg gelegen woonblok te ontsluiten.

De Raad oordeelt dat noch de plannen, noch de aanvraagnota meer concrete gegevens bevatten op basis waarvan het privaat of het publiek karakter van de wegenis kan worden vastgesteld.

Zowel de verzoekende partij, in haar in eerste administratieve aanleg genomen weigeringsbeslissing, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wijzen op het ontbreken van de nodige gegevens met betrekking tot de wegenis.

Het volstaat voor de verwerende partij dan ook niet om in de bestreden beslissing louter te overwegen dat uit de plannen blijkt dat de voorziene verhardingen een private wegenis zijn.

Dat is niet meer dan het tegengestelde van de visie van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder concreet te onderbouwen waarom zij de wegenis als 'privaat' beschouwt.

De loutere stelling van de verwerende partij dat uit foto's blijkt dat er reeds verharding is tot aan de rooilijn van het woonerf, en dat de wegenis alleen dient voor (de) drie woningen (van het dwars op de openbare weg gelegen woonblok) volstaat niet om de wegenis als 'privaat' te beschouwen.

De verwerende partij antwoordt niet op de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de mogelijkheid om, op basis van de aanvraag, brievenbussen aan de voorzijde van de woningen te plaatsen, zodat de wegenis 'publiek' zou zijn.

De tussenkomen partij verwijst wel naar haar tijdens de administratieve beroepsprocedure ingediende replieknota waarin zij stelt dat de weg 'openbaar' of 'semi-openbaar' zal zijn en dat er een bord met het opschrift 'privaat domein' geplaatst zal worden en er voldoende plaats zal zijn tussen de kavels en de rooilijn om, vooraan, voor de drie betrokken woningen, een brievenbus en gemeenschappelijke plaats voor huishoudafval te voorzien, en dat de wegenis op eigen terrein, in mede-eigendom van de eigenaars van de kavels, zal aangelegd worden.

De Raad oordeelt echter vast dat deze argumenten van de verwerende partij niet gestaafd worden door het dossier, zodat noch het vergunningverlenend bestuursorgaan, noch de Raad er rekening kan mee houden.

De verwerende partij heeft dus kennelijk onredelijk en onzorgvuldig de bestreden beslissing gemotiveerd met betrekking tot het privaat of het publiek karakter van de in de verkaveling voorziene wegenis.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij vraagt haar, ten laste van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.



Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad, op verzoek, een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de procespartij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

De Raad oordeelt dat er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro en kent dit dan ook als rechtsplegingsvergoeding toe aan de verzoekende partij.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer André ISERBYT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor vier halfopen en twee gesloten eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9810 Nazareth, Steenweg 313-315, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 68H, 68K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, bepaald op 200 euro, en een aan de verzoekende partij toegekende rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 april 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS