

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0447
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0719/A

Verzoekende partij	de heer Gerry FONTEYN vertegenwoordigd door de heer Werner SOMERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9404 Aspelare, Geraardsbergsesteenweg 337
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Johan KALLAERTS met woonplaatskeuze te 9404 Ninove, Daalstraat 24

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 1 maart 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het opdelen van kavel 1 in lot 1a en 1b, op een terrein gelegen te 9404 Aspelare, deelgemeente van Ninove, Daalstraat - Bonteveldweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nr. 336P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 10 oktober 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

3.

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 30 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor het opdelen van kavel 1 in lot 1a en 1b, op een terrein gelegen te 9404 Aspelare, deelgemeente van Ninove, Daalstraat - Bonteveldweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie B, nr. 336P.

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

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling 'V25 / Aspelare' van 12 februari 1976.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 oktober 2015 tot en met 25 november 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in. In totaal worden er drie bezwaarschriften ingediend.

De dienst openbare werken van de stad Ninove adviseert op 1 december 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 1 maart 2016 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften

Het perceel is volgens de zoneringen van het gewestplan gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het ligt niet in een goedgekeurd BPA. De aanvraag is gelegen binnen een op datum van 12 februari 1976 door het college van burgemeester en schepenen behoorlijk vergunde verkaveling, bij de stad Ninove gekend als verkaveling V25/Aspelare.

Deze verkaveling is voor het terrein van de aanvraag niet vervallen. De aanvraag is in overeenstemming met de zonering van het gewestplan. De verkavelaar moet handelen in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek, in bijzonder deze qua eigendomsrechten. Bezwaarindieners trekken de voorgestelde eigendomsstructuren in twijfel. De stedelijke dienst openbare werken heeft dit onderzocht en voorwaardelijk gunstig advies verleend. De verkavelaar moet voldoen aan de lasten en voorwaarden uit de deeladviezen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het opsplitsen van een ruim woonkavel met woning en tuin gelegen langs een gemeenteweg in de deelgemeente Aspelare. De omgeving is gekenmerkt door een divers woonlint met voornamelijk eengezinswoningen en achterliggende woonkorrel bestaande uit een 10 tal woningen. Het woonlint dat bepaald wordt door het gewestplan is in deze omgeving 100m diep i.p.v. de gebruikelijke 50m. De achtertuin van de woning paalt aan een buurtweg en de aanvrager wenst hiervan gebruik te maken om een bijkomend woonkavel te creëren. Enkele bezwaarindieners betwisten de juridische toestand met betrekking tot de ontsluiting. Zie hierboven. De stedelijke dienst openbare werken heeft hieromtrent gunstig advies verleend. Gezien de landelijke omgeving en de bestaande bebouwing is het aangewezen dat het volume van de nieuwbouwwoning niet te overweldigend is. De maximale nokhoogte wordt dan ook best beperkt tot 10m boven het straatniveau. Mits hieraan voldaan wordt en mits voldaan wordt aan de voorwaarden en lasten uit de deeladviezen wordt de goede ruimtelijke ordening niet geschaad.

Conclusie van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar voorwaardelijk gunstig

De wijziging van de verkavelingsvergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden, en aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- De voorschriften moeten als volgt aangevuld en/of aangepast worden:

*[...]
..."*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 mei 2016 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 mei 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juni 2016 ongegrond en verleent een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

" ...

2.3 De juridische aspecten

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

Het hoofdbezwaar van appellant betreft het gegeven dat het gecreëerde lot niet rechtstreeks gelegen is aan openbaar domein. Appellant stelde reeds tijdens het openbaar onderzoek: "De voorziene weg die toegang moet verschaffen aan het perceel is geen openbaar domein maar is privaat domein. Daardoor is er geen rechtstreekse toegang tot een openbare weg en is er geen ontsluiting tot het perceel. Het perceel 336p paalt op geen enkele wijze aan de Bosstraat. Het grenst enkel aan een voetweg nr 33."

Het feit dat de buurtweg op private eigendom is gelegen, doet hier niet terzake. Het maakt weinig verschil wie eigenaar is van de wegzate, vermits de gemeente wettelijk gehouden is om de weg te onderhouden en er alle daden van beheer kan uitoefenen. De buurtweg heeft een openbaar karakter. In de periode september 2009-2010 werden wegen- en rioleringswerken uitgevoerd aan de Bosstraat, waarbij voetweg nr 33 voor een klein stukje mee werd verhard over een breedte van ca. 2,30m. Voor deze beheers- en uitvoeringsdaden werd door appellant toen geen enkel bezwaar ingediend. Er dient uit voorgaande geconcludeerd dat het lot 1B aan een voldoende uitgeruste openbare weg grenst en bijgevolg ontwikkelbaar is.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van een bestaande verkavelingsvergunning teneinde een bijkomend lot voor een vrijstaande eengezinswoning te creëren. Het bestaande lot 1 wordt opgesplitst in 2 loten, waarbij het lot 1A met te behouden eengezinswoning uit de verkaveling wordt gesloten. Het te verkavelen perceel heeft een oppervlakte van bij benadering 2000m², het creëren van een bijkomend bouwperceel is vanuit het, oogpunt van een duurzame toekomstige ontwikkeling en verdichting aanvaardbaar. Het nieuw gecreëerde lot 1B is 575m² groot en voorziet in de oprichting van een vrijstaande woning, hetgeen in overeenstemming is met de grootte van percelen en de bebouwingstypologie in de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder langs de Bosstraat. Ook het voorgestelde gabariet met kroonlijsthoogte maximaal 6m en nokhoogte maximaal 10m integreert zich binnen de omgeving, waar zowel woningen met één bouwlaag als woningen met twee bouwlagen onder zadeldak voorkomen.

De bouwvrije zijdelingse stroken zijn voldoende ruim, rechts wordt, als gevolg van de bestaande, te behouden garage, een afstand van meer dan 5m gevrijwaard. Links bedraagt de zijdelingse bouwvrije strook 3m, hetgeen stedenbouwkundig een gangbare norm is. De bouwzone grenst bovendien aan beide zijden aan de tuinen van de woningen Paalstraat nrs. 21 en 25 zodat er zich weinig problemen naar schending van privacy en inkijk stellen. Er rest nog een voldoende ruime tuinzone van minstens 10m diepte. Gelet op het feit dat er slechts één bijkomende eengezinswoning wordt gecreëerd, zal de verkeerstoename beperkt zijn. Vanuit de Bosstraat is de zichtbaarheid op beide voetwegen groot, waardoor de veiligheid van aankomende fietsers en voetgangers niet in het gedrang komt.

Uit voorgaande volgt dat de plaatselijke ruimtelijke aanleg niet in het gedrang wordt gebracht door voorliggende aanvraag. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.

2.5 Conclusie

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

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals gesteld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 1 maart 2016.
...

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 – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° b) en van artikel 4.3.5, §1 VCRO.

Zij stelt dat het terrein, voorwerp van de verkavelingswijziging, in het oosten alwaar het nieuw lot 1b wordt voorzien, niet paalt aan een “*voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat*”, zodat geen nuttig gebruik kan worden gemaakt van de verleende verkavelingsvergunning, wat dan weer niet strookt met een goede ruimtelijke ordening en meebrengt dat de verkavelingsvergunning had moeten worden geweigerd.

De verzoekende partij verduidelijkt vervolgens waarom het betrokken lot 1b niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Het te herverkavelen terrein paalt volgens haar immers helemaal niet aan de Bosstraat, zoals in de verkavelingsaanvraag verkeerdelijk wordt voorgehouden en op het verkavelingsplan foutief wordt weergegeven, maar wel aan de Bonteveldweg (voetweg nr. 33). Deze weg is echter wegens zijn geringe (juridische) breedte van 1,5 meter, zoals weergegeven in de Atlas der Buurtwegen en een opmetingsplan van een beëdigd landmeter, enkel geschikt voor voetgangers en fietsers. Bijgevolg is dit geen voldoende uitgeruste weg. Bovendien zal volgens de verzoekende partij de nieuwe woning slechts bereikbaar zijn door gebruik te maken van de eigendom van derden (onder meer van verzoekende partij), gelet op het feit dat een gedeelte van deze percelen ten onrechte werd geasfalteerd.

De verzoekende partij argumenteert dat er geen rekening mag gehouden worden met de ‘*de facto*’ verbreding van de Bonteveldweg, aangezien deze niet tot stand is gekomen volgens de vereiste procedure uit artikel 28 van de Wet op de buurtwegen. De huidige situatie inzake verharding is volgens de verzoekende partij te wijten aan onrechtmatige wegeniswerken: niet alleen respecteerden de door de gemeenteraad goedgekeurde plannen voor de wegen- en rioleringswerken de grenzen van het openbaar domein niet, bovendien ging de feitelijke uitvoering ervan nog verder.

1.2

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende niet afdoende heeft geantwoord op de argumenten uit haar administratief beroepschrift inzake het niet grenzen van het nieuwe lot aan een voldoende uitgeruste weg.

Zij is van oordeel dat de motivering van de verwerende partij niet ter zake dienend is, onzorgvuldig voorbereid en ontoereikend is aangezien de verwerende partij er impliciet van uitgaat dat de Bonteveldweg (voetweg 33) rechtstreeks aansluit op de Bosstraat (buurtweg 11) en dat lot 1b dus kan worden ontsloten door enkel gebruik te maken van buurtwegen. Dit is volgens de verzoekende partij echter niet correct aangezien het verkavelingsplan niet uitgaat van de wettelijk vastgelegde grenzen, maar van de feitelijke situatie, die het gevolg is van uitgevoerde wegenwerken waarbij de grenzen niet werden gerespecteerd. Het gaat er volgens de verzoekende partij dan ook niet om dat derden, waaronder zichzelf, als het ware de zate “leveren” van de betreffende buurtwegen (zoals officieel vastgelegd), maar wel om het feit dat de door de verkaveling beoogde ontsluiting van lot 1b vanaf voetweg nr. 33 naar de Bosstraat verloopt over gedeelten van aan deze derden toebehorende percelen die niet samenvallen met het officiële tracé van buurtwegen en met betrekking waartoe zij dus geen inbreuk op hun eigendomsrecht hoeven te dulden. De verzoekende partij voegt daaraan nog toe dat zij meent dat de verwerende partij ook geenszins de problematiek van de te beperkte juridische breedte van de ontsluitingsweg weerlegt.

Ook met betrekking tot de uitgevoerde wegenwerken leest de verzoekende partij in de bestreden beslissing geen afdoend antwoord op haar argumenten ter zake.

2.

2.1

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat de eis betreffende de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt bij een verkavelingsaanvraag, waardoor het vermeende gebrek dan ook nooit een zelfstandig weigeringsmotief voor de aanvraag kan uitmaken. In die zin is volgens de verwerende partij het middel dan ook onontvankelijk bij gebrek aan belang van de verzoekende partij.

De verwerende partij stelt vervolgens dat zij als zorgvuldig handelende overheid wel oog heeft gehad voor het bezwaar van de verzoekende partij ter zake. Zij argumenteert vooreerst onderzocht te hebben of het lot 1b gelegen is aan ‘een weg’, wat bevestigend diende beantwoord te worden aangezien het lot 1b, met een oppervlakte van 575m², ontsloten wordt naar de Bonteveldweg (breedte toegang bedraagt 3,65m). Vervolgens heeft zij het ‘voldoende uitgerust’ karakter van deze weg onderzocht. Zij stelde vast dat in de periode september 2009-2010 wegen- en rioleringswerken

werden uitgevoerd aan de Bosstraat, waarbij voetweg nr. 33 (Bonteveldweg) voor een klein stukje mee werd verhard over een breedte van ongeveer 2,30 meter. De Bonteveldweg nam daardoor in breedte toe, namelijk van 1,5 meter naar 4 meter breedte. Gelet op de voormelde wegen- en rioleringswerken en de verbrede asfaltering staat het 'voldoende uitgerust' karakter van dit deel van de Bonteveldweg volgens de verwerende partij vast. Op basis van deze feitelijke gesteldheid besloot de verwerende partij dat het betreffende perceel over een afstand van 3,65 meter paalt aan een weg die voldoende is uitgerust.

De verwerende partij stelt verder dat zij niet eens hoeft nagaan of die voldoende uitgeruste weg (Bonteveldweg) een openbaar dan wel privaat karakter heeft, wat zij terecht opmerkte in de bestreden beslissing. Daar anders over oordelen zou volgens haar een voorwaarde toevoegen aan artikel 4.3.5 VCRO die er niet in te lezen is.

Zij argumenteert vervolgens dat vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening de vergunningverlenende overheid niet bevoegd is om over het eigendomsstatuut/erfdienstbaarheden van een toegangsweg te oordelen of om eventuele betwistingen met een burgerlijk karakter te beslechten en dat dit bovendien niet relevant is. Een concrete aanvraag moet in het kader van artikel 4.3.5 VCRO worden beoordeeld met als criteria enkel de (quasi) openbare bestemming van de voorliggende weg en de voldoende uitrusting ervan.

Ondergeschikt merkt zij op dat ook quasi-openbare wegen of wegen die door hun bestemming openbaar zijn en waar het publieke verkeer *de facto* plaatsgrijpt (zoals de Bonteveldweg/ voetweg nr. 33), eveneens behoren tot de openbare wegen.

De verwerende partij besluit dat zij de ontsluiting van het betreffende perceel als een relevant aspect van de goede ruimtelijke ordening op zorgvuldige wijze heeft beoordeeld. Daarbij kwam zij op basis van een afdoende en pertinente motivering tot haar beslissing, welke bovendien niet als kennelijk onredelijk kan worden beschouwd.

2.2

Met betrekking tot het tweede middel verwijst de verwerende partij naar haar verweer met betrekking tot het eerste middel en stelt dat in de bestreden beslissing de argumenten van verzoekende partij integraal werden opgenomen en dat alle relevante beroepsargumenten omtrent de ligging aan een voldoende uitgeruste weg werden ontmoet en weerlegd.

3.

De tussenkomen partij kadert in haar schriftelijke uiteenzetting vooreerst hoe de bijkomende asfaltering er gekomen is. Zij verklaart dat, gelet op de plicht om een gescheiden rioleringsstelsel (2009/2010) te hebben, er gemeentewerken werden uitgevoerd op het kruispunt van de drie buurtwegen (nr. 68, 69 en 33). Na het plaatsen van de aansluiting van twee afwateringssysteem met diepe collectoren, werd door de aannemer een nieuwe verharding (asfalt) aangebracht om te verhinderen dat er verzakkingen zouden komen boven de collectoren. De tussenkomen partij voegt het afwateringsplan van Aquafin toe als stuk.

Zij wijst er daarnaast op dat de verzoekende partij meer dan 5 jaar geen bezwaren had betreffende deze werken, doch nu plots wel.

Tot slot voert de tussenkomen partij aan dat zowel de landmeter die de verkavelingswijziging heeft opgesteld, als het stadsbestuur van Ninove, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar

en de verwerende partij het project gunstig beoordeelden en de bezwaren van verzoekende partij weerlegden.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog toe dat de verwerende partij toegeeft dat de Bontevelddweg (buurtweg nr. 33) werd verbreed. Deze verbreding is volgens haar onmiskenbaar een “wijziging” in de zin van artikel 28 van de Wet op de buurtwegen, waarvan de procedure geenszins werd gevolgd. Deze onwettigheid met betrekking tot de wegenis, heeft volgens haar de onwettigheid van de wijzigende verkavelingsvergunning tot gevolg. De verwerende partij mocht zich niet baseren op de feitelijke situatie die het gevolg is van onwettig uitgevoerde werken. De verzoekende partij stelt dat deze werken niet alleen in strijd met voormelde procedure werden uitgevoerd, bovendien lag er geen geldig gemeenteraadsbesluit voor inzake de wegenwerken aan de Bontevelddweg, waardoor er mag vanuit worden gegaan dat hetzelfde geldt voor de stedenbouwkundige vergunning van de werken, en er sprake is van een bouwmisdrijf.

5.

De tussenkomenende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting foto's toe van de toestand vóór de wegenwerken, van de actuele toestand, en van de wederrechtelijk aangebrachte afsluiting van de verzoekende partij, die intussen verplicht werd afgebroken. De tussenkomenende partij vermeldt daaromtrent dat de werken er hoogstwaarschijnlijk gekomen zijn op vraag van de verzoekende partij en dat zij hier zes jaar geen bezwaar heeft tegen gehad en dus geen enkel nadeel heeft bij de vergunde verkavelingswijziging, alsook dat de verzoekende partij de uitspraak van de Raad niet heeft afgewacht en een afsluiting plaatste op het punt waar de drie buurtwegen samenkomen, dewelke zij evenwel na tussenkomst van politie en het stadsbestuur heeft moeten afbreken.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

De verzoekende partij meent in essentie dat de vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning niet kan verleend worden omdat het nieuwe lot 1b niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5 VCRO en dus niet nuttig en doelmatig kan gebruikt worden. Minstens meent zij dat het strijdig is met een goede ruimtelijke ordening een wijziging van de verkavelingsvergunning toe te staan voor een perceel dat niet kan ontsloten worden.

De stelling dat het niet om een voldoende uitgeruste weg gaat, steunt de verzoekende partij op het gegeven dat de weg waarlangs het perceel wordt ontsloten, wettelijk geen voldoende breedte zou hebben. Zij is van oordeel dat de bestaande feitelijke situatie door de verwerende partij niet in haar beoordeling niet worden meegenomen, omdat deze het resultaat is van een aantal onwettigheden die zij opsomt.

1.2

De verwerende partij meent dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang, voor zover het steunt op een schending van artikel 4.3.5 VCRO, aangezien dit artikel niet van toepassing is op een verkavelingsvergunning en dus nooit een zelfstandig weigeringsmotief van de vergunning kan uitmaken.

Als direct aanpalende buur heeft de verzoekende partij in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. Het middel dat betrekking heeft op het onderzoek naar de ontsluitingsmogelijkheden van een perceel verleent aan de verzoekende partij voldoende belang bij het middel. Of artikel 4.3.5 VCRO al dan niet van toepassing is, vraagt overigens een beoordeling ten gronde.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Artikel 4.3.5 VCRO bepaalt het volgende:

“§1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie “wonen”, “verblijfsrecreatie”, “dagrecreatie”, “handel”, “horeca”, “kantoorfunctie”, “diensten”, “industrie”, “ambacht”, “gemeenschapsvoorzieningen” of “openbare nutsvoorzieningen”, kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken.

Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. ...”

Dit artikel 4.3.5 is opgenomen onder Titel IV “Vergunningenbeleid”, Hoofdstuk III “Beoordelingsgronden”, Afdeling 2. Decretale beoordelingselementen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Onder artikel 4.1.1. VCRO wordt voor de definities van titel IV in punt 13° duidelijk aangegeven dat enkel wanneer over “vergunning” gesproken wordt, hieronder moet verstaan worden, “een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning”.

In artikel 4.3.5 VCRO is zonder enige twijfel enkel sprake van een stedenbouwkundige vergunning zodat de eis betreffende de ligging aan een voldoende uitgeruste niet geldt in hoofde van verkavelingsaanvragen (zie *Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 131, nr. 417).

In de mate dat de verzoekende partij voorhoudt dat een schending van artikel 4.3.5 VCRO aanleiding zal geven tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning, waardoor *automatisch* ook de wijziging van de verkavelingsvergunning had moeten worden geweigerd, faalt het middel dan ook in rechte. Een dergelijke redenering zou immers inhouden dat verkavelingsaanvragen - via een omweg – toch worden getoetst aan artikel 4.3.5 VCRO, terwijl dit artikel op dergelijke aanvraag niet van toepassing is. Bovendien mag de doelmatigheid en uitvoerbaarheid van een vergunning ten gevolge van betwisting van burgerlijke rechten geen bekommernis zijn van de vergunningverlenende overheid. De Raad komt hier verder op terug.

Het feit dat de vereiste ligging aan een voldoende uitgeruste weg volgens artikel 4.3.5 VCRO enkel geldt voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en niet voor verkavelingsaanvragen, neemt evenwel niet weg dat de *ontsluiting en de toegankelijkheid* van een perceel een aspect betreft dat wel bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kan, en naargelang van de concrete omstandigheden, moet worden betrokken.

De verzoekende partij roept ook artikel 4.3.1, §1 VCRO in als specifiek geschonden rechtsregel.

3.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-ervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt.

Als blijkt dat bepaalde aandachtspunten of criteria van de goede ruimtelijke ordening, relevant voor de betreffende aanvraag, niet geregeld zijn in de bestaande en niet te wijzigen verkavelingsvoorschriften, zal het vergunningverlenend bestuursorgaan op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening verder dienen te onderzoeken.

Het voorwerp van de aanvraag tot wijziging van de bestaande verkaveling is het splitsen van het lot 1 in een lot 1a (met bestaande woning) en een lot 1b (bestemd voor open bebouwing met ontsluiting langsheen de Bosstraat). Op het lot 1a blijven de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften van toepassing en voor het nieuwe lot 1b worden nieuwe voorschriften voorzien. Op het plan horende bij de aanvraag wordt aangeduid dat het lot 1a met de bestaande woning uit de aanvraag wordt gesloten.

Het is dan ook evident dat de voor het lot 1b voorgestelde verkavelingsvoorschriften, wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, niet kunnen getoetst worden aan de bestaande voorschriften, aangezien volledig nieuwe voorschriften voor een nieuw lot worden vooropgesteld.

Wel zal het vergunningverlenend bestuursorgaan de gevraagde wijziging moet aftoetsen aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling en aan de in de omgeving bestaande toestand.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de voorliggende vraag tot wijziging van een verkaveling en toevoeging van nieuwe verkavelingsvoorschriften, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Het is aan de verzoekende partij, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk

onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De aandachtspunten en de criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dienen immers slechts onderzocht te worden voor zover zij noodzakelijk of relevant zijn voor de aanvraag. De verzoekende partij dient dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.

4.

De Raad merkt op dat de verzoekende partij enkel de 'ontsluiting' als relevant element van een goede ruimtelijke ordening bekritiseert.

4.1

De verzoekende partij stelt voorop dat in de verkavelingsaanvraag en in het bijzonder op het verkavelingsplan een aantal zaken onjuist zijn voorgesteld inzake de grenzen van het privaat en openbaar domein. Zij leidt daaruit af dat de verwerende partij misleid werd inzake de beantwoording van de vraag naar het grenzen van het lot 1b aan een voldoende uitgeruste weg.

Het ganse betoog van de verzoekende partij komt neer op de stelling dat het nieuwe lot 1b niet rechtstreeks paalt aan de Bosstraat die een breedte heeft van 4 meter, maar eigenlijk grenst aan de Bontevelddweg die slechts een wettelijke breedte heeft van 1,5 meter. Zij licht toe dat het verkavelingsplan foutief een aansluiting toont op de Bosstraat omdat aldaar rekening werd gehouden met de feitelijk bestaande toestand, met name wegeniswerken die door de gemeente werden uitgevoerd waardoor de breedte van het openbaar domein ter hoogte van het perceel werd vergroot. De verzoekende partij meent evenwel dat deze werken wederrechtelijk zijn uitgevoerd en dat er geen machtiging van de gemeenteraad voorligt. Een deel van deze werken werden volgens haar ook uitgevoerd op haar eigendom zodat de toegang van de woning op lot 1b zal moeten genomen worden door gebruik te maken van haar eigendom, waarvoor zij geen toestemming heeft gegeven.

Bijkomend stelt de verzoekende partij voorop dat, voor zover er sprake zou zijn van verbreding van de Bontevelddweg, de procedure van artikel 28 van de Buurtwegenwet niet werd gevolgd en dit moet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

4.2

Deze grieven van de verzoekende partij noodzaken een onderzoek naar de zakenrechtelijke situatie van (delen) van de Bosstraat/Bontevelddweg, en dus, gelet op de ingeroepen discussies, een uitspraak over het al dan niet geschonden zijn van subjectieve burgerlijke rechten.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel of percelen, de interpretatie en de omvang ervan, in het bijzonder betwistingen omtrent de juiste ligging van een perceelgrens ten opzichte van het openbaar domein of het statuut van een buurtweg, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Deze bepaling houdt tevens de bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, geen enkele beslissing mag nemen betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat, noch dat dit bestuur als rechter kan optreden om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op de betreffende grond de gevraagde werken of handelingen te verrichten en uit te voeren, of zoals in onderhavig geval, erlangs zijn perceel te ontsluiten.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunningsplichtige handeling, te beslissen of de gevraagde verkavelingswijziging verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen en in het bijzonder met de goede ruimtelijke ordening.

Het leeuwendeel van het betoog van de verzoekende partij (inclusief de overwegingen in het kader van de buurtwegen) kadert in essentie in de betwisting over eigendomsstructuren en eventuele uitvoeringsproblemen en mag voor de verwerende partij niet relevant zijn in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid waarover de Raad beschikt, kunnen dergelijke betwistingen ook niet mee betrokken worden in de wettigheidstoets.

4.3

Zoals hoger reeds vermeld, kan de verwerende partij in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening houden met de plaatselijke gesteldheid en het ontsluitingsaspect.

De Raad merkt op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing met betrekking tot de toegang en ontsluiting van het perceel overweegt dat het perceel zal worden ontsloten door een voldoende uitgeruste openbare weg. Zij neemt hierbij in aanmerking dat er zal worden ontsloten naar de Bonteveldweg (voetweg nr. 33), dat de toegang een breedte heeft van 3,65 meter, en dat langsheen het perceel voetwegen 33 en 68 zijn gelegen. Gelet op de bezwaren inzake de ligging aan voetweg 33, antwoordt zij dat [deze] buurtweg een openbaar karakter heeft en dat deze voetweg nr. 33 voor een klein stukje, ingevolge wegenwerken aan de Bosstraat, mee werd verhard over een breedte van 2,30 meter. Hieruit besluit zij dat het lot 1b aan een voldoende uitgeruste openbare weg grenst en bijgevolg ontwikkelbaar is.

Hoewel de Raad, gezien de aangegeven discussie inzake de uitgevoerde wegenwerken, niet bekend is met de huidige juridische toestand en vergunningstoestand – onder meer de vraag of de wegenwerken zijn uitgevoerd volgens plan met machtiging van de gemeenteraad - moet niettemin aan de hand van de feitelijke gegevens in het dossier worden vastgesteld dat het betrokken perceel paalt aan een geasfalteerde weg die voorzien is van verlichting, riooldeksels en een rioleringsstelsel, elektriciteit en dus aan een voldoende uitgeruste weg. De verzoekende partij betwist deze gegevens op zich niet en toont dus niet aan dat de weg ‘feitelijk’ onvoldoende uitgerust zou zijn, doch stelt enkel dat er juridische tekortkomingen zouden bestaan met betrekking tot deze weg. Niettemin moet worden vastgesteld dat het normdoel dat de decreetgever voor ogen had, vervuld is en dat de materiële vereisten van ‘voldoende uitgerust’ aanwezig zijn.

Zoals reeds hoger gesteld behoort het niet tot de bevoegdheid van de Raad om de ingeroepen discussie over subjectieve rechten te beslechten, noch dient zij in te gaan op het aspect inzake de voorgehouden verbreding van de weg door het uitvoeren van niet gemachtigde wegenwerken en de op grond hiervan ingeroepen inbreuk op de Buurtwegenwet. Het volstaat immers vast te stellen

dat de verwerende partij, op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO kon vaststellen dat het nieuwe lot 1b ontsluitbaar was gelet op de feitelijk bestaande situatie.

De Raad besluit dan ook dat de verzoekende partij er niet in slaagt om concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze aspecten van de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek van de wijze van ontsluiting, niet in aanmerking heeft genomen. De verzoekende partij vervult niet de op haar rustende bewijslast. De verwerende partij mocht immers, aan de hand van de haar voorgelegde gegevens omtrent de feitelijke situatie, in de bestreden beslissing aannemen dat de ontsluiting tot en toegang naar het perceel verzekerd waren, en dat dit aspect positief kon worden beoordeeld in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

5.

5.1

In haar tweede middel roept de verzoekende partij in essentie een schending van de materiële motiverings- en zorgvuldigheidsplicht in omdat de verwerende partij niet afdoende zou hebben geantwoord op de door haar aangebrachte argumenten uit het beroepsschrift, en deze verkeerd zou begrepen hebben, hetgeen wijst op een gebrekkige voorbereiding.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, dient de verwerende partij een bijzondere aandacht te hebben voor deze argumenten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in de beroepsgrievens niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in andersluidende zin wordt beslist.

5.2

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij haar argumenten inzake het niet grenzen van het lot 1b aan een voldoende uitgeruste weg, niet afdoende heeft weerlegd. In haar administratief beroepsschrift stelt zij dat de verwerende partij niet mag uitgaan van de feitelijke situatie, maar dat de in de Atlas der Buurtwegen vastgelegde breedte en grenzen van de buurtwegen doorslaggevend moeten zijn. Zij benadrukte dat, door een ontsluiting toe te laten naar de Bonteveldweg en zo verder naar de Bosstraat, deze ontsluiting deels over haar eigendom zou verlopen.

De verwerende partij oordeelt ter zake als volgt:

“ ...

Het feit dat de buurtweg op private eigendom is gelegen, doet hier niet terzake. Het maakt weinig verschil wie eigenaar is van de wegzate, vermits de gemeente wettelijk gehouden is om de weg te onderhouden en er alle daden van beheer kan uitoefenen. De buurtweg heeft een openbaar karakter. In de periode september 2009-2010 werden wegen- en rioleringswerken uitgevoerd aan de Bosstraat, waarbij voetweg nr. 33 voor een klein stukje mee werd verhard over een breedte van ca. 2,30m. Voor deze beheers- en uitvoeringsdaden werd door appellant toen geen enkel bezwaar ingediend. Er dient uit voorgaande geconcludeerd dat het lot 1B aan een voldoende uitgeruste openbare weg grenst en bijgevolg ontwikkelbaar is.

...”

Uit deze motivering leidt de verzoekende partij af dat de verwerende partij impliciet ervan uitgaat dat de Bonteveldweg (voetweg nr. 33) rechtstreeks aansluit op de Bosstraat (buurtweg nr. 11) zodat het lot 1b kan ontsloten worden door enkel gebruik te maken van buurtwegen. Wat de wegeniswerken betreft waarnaar door de verwerende partij wordt verwezen, stelt de verzoekende partij dat in het geheel niet wordt geantwoord op haar argumentatie waar zij voorhield dat de asfaltering van een gedeelte van haar eigendom niet tot gevolg kan hebben dat zij het eigendomsrecht verliest over de onderliggende grond. Ook de door haar ingeroepen argumenten inzake de feitelijke verbreding van de Bonteveldweg zonder het volgen van de procedure uit de Buurtwegenwet, werden volgens haar niet beantwoord.

5.3

Gelet op het feit dat de argumentatie van de verzoekende partij betrekking heeft op een discussie over burgerlijke rechten, oordeelt de Raad met verwijzing naar het gestelde onder het eerste middel, dat de verwerende partij hier geenszins uitspraak over mocht doen, laat staan dat zij hiertoe zou gehouden zijn omwille van de motiveringsplicht. Ook de argumenten over de voorgehouden verbreding van de Bonteveldweg, deels op eigendom van de verzoekende partij, kadert in dezelfde discussie. De verwerende partij kon dan ook terecht oordelen dat het feit dat de buurtweg (zijnde de Bonteveldweg – voetweg nr. 33 - waarlangs het perceel ontsloten wordt) op private eigendom zou zijn gelegen, niet terzake doet. In het licht hiervan is de eigendomssituatie immers geen relevant gegeven dat omwille van het zorgvuldigheidsbeginsel zou moeten worden onderzocht.

Anderzijds blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij is uitgegaan van de feitelijke breedte van de Bonteveldweg, waaruit kan worden afgeleid dat de argumentatie van de verzoekende partij dat er moest worden uitgegaan van de juridische breedte van 1,5 meter, niet werd bijgetreden door verwerende partij. Er weze aan herinnerd dat de verwerende partij de aanvraag strikt gezien niet hoefde te toetsen aan de vereiste van een voldoende uitgeruste weg op grond van artikel 4.3.5 VCRO. Desondanks heeft zij geoordeeld dat de ontsluiting kon gebeuren via een buurtweg met een openbaar en verhard karakter met voldoende breedte. Deze beoordeling steunt op juiste feitelijke gegevens en is niet kennelijk onredelijk in het licht van de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening, zoals hoger reeds werd geoordeeld.

6.

Het eerste en tweede middel worden verworpen.

VII. KOSTEN

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Johan KALLAERTS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 januari 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS