

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0098  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0634/A

Verzoekende partij                      de bvba **V.V.B.**

vertegenwoordigd door advocaat Gilles DEWULF met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan  
27

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

---

### **I.        BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van derde-belanghebbenden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg van 27 september 2016 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een terrein in zestien loten op de percelen gelegen te 8460 Westkerke (Oudenburg), Westkerkestraat 117, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummers 0020P, 0020V en 0024A 2.

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

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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 verzoekende partij dient op 25 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenburg een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “16 kavels voor halfopen bebouwing” op de percelen gelegen te 8460 Westkerke (Oudenburg), Westkerkestraat 117. Acht woningen worden voorzien aan de Westkerkestraat, de acht andere woningen worden voorzien in tweede bouwlijn en worden ontsloten via drie nieuw aan te leggen straten/toegangswegen.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 februari 1979, deels in woongebied en deels in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Westkerke Centrum Noord’, goedgekeurd op 11 april 2005, in een zone voor residentieel woongebied (zone 2).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 mei 2016 tot 12 juni 2016, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 september 2016 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekenen verschillende derde-belanghebbenden op 16 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 februari 2017 om dit beroep gegrond te verklaren en een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 maart 2017 ontvankelijk en gegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:*

#### **5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Westkerke, in de Westkerkestraat 17, die de deelgemeente Westkerke met Oudenburg verbindt. Op het perceel komt bestaande bebouwing voor, die gesloopt zou worden. Westkerke is een kleine kern in buitengebied, met vier hoofdstraten, zoals te zien op het gewestplan.*

*Het betreft een uitlopers met lintbebouwing (waartussen woonuitbreidingsgebied) met in dit geval voornamelijk vrijstaande woningen, in een woongebied van 65m diep, waarachter agrarisch gebied.*

*Het ontwerp voorziet in het slopen van de bebouwing en het inrichten van een verkaveling met 16 kavels en drie private wegen die de woningen in tweede bouwdiepte ontsluiten. De woningen aan de bestaande straat kunnen twee bouwlagen hoog zijn, die in tweede slechts een enkele, waarbij de kroonlijst hier wel op 350cm mag gesitueerd zijn. Het betreft alle tweewoonsten, gekoppeld per twee dus, halfopen.*

## **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvrager meent dat het beroep **onontvankelijk** is bij gebrek aan hinder en nadelen. Zoals de raadsman van de aanvrager zelf aangeeft, vermeldt zeker één van de beroepsindieners mogelijke nadelen en hinder, met name de inkijkmogelijkheden. De vraag of deze hinder gegrond is of niet, maakt deel uit van de beoordeling ten gronde. Het betoog van de raadsman van de aanvrager probeert immers aan te tonen dat de vermeende hinder en nadelen ongegrond zijn. Het is echter niet nodig dat de hinder en nadelen effectief kunnen geleden worden, de beroepsindieners moeten het aannemelijk maken. Op de hoorzitting verduidelijken de beroepsindieners dat inkijk in hun tuin wel degelijk mogelijk is. Aangezien het belang van zeker één beroepsindiener duidelijk is omschreven, moet de deputatie de aanvraag in haar volledigheid behandelen.*

...

*De recente wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bij decreet van 4 april 2014 heeft artikel 4.2.25 ingevoegd, dat als volgt luidt:*

...

*Voorliggende aanvraag voorziet in de aanleg van nieuwe wegenis. Het is vooreerst ruimtelijk niet aangewezen dat deze privaat zal blijven, in het kader van onderhoud (verlichting, riolering, beschadigingen...), het is ook noodzakelijk dat de **gemeenteraad** betreffende dergelijke nieuwe ontsluitingen (het gaat om 8 woningen) voorafgaand een beslissing neemt.*

*Op de hoorzitting probeert de raadsman te motiveren dat het om een private weg gaat en dat de PSA noch de deputatie zich daar moet in moeien. De deputatie moet echter uitspraak doen over de aanvraag en dus ook over de voorgestelde wegenis. De aanvrager bezorgt een aangepast plan waaruit blijkt dat er borden zullen geplaatst worden waarbij de toegang verboden wordt en waarop uitdrukkelijk staat dat het om een private eigendom gaat.*

*De aanvraag is **strijdig met de voorschriften van het BPA 'Westkerke Centrum Noord'** dd 11.04.05. In de bepalingen van het BPA werden een aantal bepalingen opgenomen betreffende de zone waar het voorstel gesitueerd is, meer bepaald zone 2 'residentieel woongebied'.*

### **2.2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

#### **2.2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens:**

- indien de uiterste grens voor bebouwing niet is aangeduid op plan:  
minimum 5 m.

#### **2.4.2. Maximale bouwdiepte**

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 12 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn in geval van gekoppelde/geschakelde bebouwing, 15 m in geval van vrijstaande bebouwing.

#### **2.5.3. Zone voor hovingen:**

*Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m., alwaar één nutsgebouw van maximaal 30 m<sup>2</sup> i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35 worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.*

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:  
- hetzij 1 m.

Beroeper stelt onterecht dat het niet mogelijk is om achter de bouwdiepte van 20m, in de zone voor hovingen, woningen of wegenis te voorzien. Het is immers zo dat indien de perceelsdelen of de inplanting (bouwlijn) gemeten worden vanuit de nieuwe bijkomende wegenis een voorstel zou kunnen voldoen aan bovenstaande bepalingen.

In dit geval is nieuwe wegenis op zichzelf evenwel niet mogelijk, om meerdere redenen. Vooreerst wordt **dergelijke optie niet voorzien in het BPA** (de zone omvat geen asterisk), waarbij het in andere zones wel voorzien wordt.

### **2.3. Bijzondere bepaling voor de deelzone aangeduid met een asterisk (\*)**

In de deelzone aangeduid met een asterisk is de organisatie van bouwkavels met private ontsluiting toegelaten voor zover aan volgende voorwaarden wordt voldaan: in het verkavelingsconcept voor de deelzone dient de keuze te worden gemaakt de gronden bijkomend te ontsluiten met infrastructuur zoals aangeduid door middel van wegenistracé met variabel karakter, hetzij te opteren voor achterliggende bouwkavels met private ontsluiting. Indien geopteerd wordt voor achterliggende bouwkavels met private ontsluiting dient in het verkavelingsplan garanties geboden dat er geen ingesloten gronden ontstaan. De private

Bovendien kan uit de **historiek** van het BPA en het gewestplan opgemaakt worden dat het wel degelijk om een lintbebouwing ging, waarbij bij de percelen lichtjes dieper zijn dan gebruikelijk (65m ipv 50m) door de historische ontwikkeling, met tuinen die deze diepte hadden en bij een afbakening met een diepte van 50m, zoals gebruikelijk, de tuinen anders ten dele zonevreemd zouden worden. Binnen het BPA werden (andere) zones aangeduid als inbreidingsgebied.

Op 11 april 2005 werd de herziening van het BPA Westkerke Centrum goedgekeurd bij MB. Het volgende werd afgewogen:

Overwegende dat de in het wijzigingsplan gelegen terreinen volgens het gewestplan bestemd zijn als woongebied, woonuitbreidingsgebied en kleine delen van het agrarisch gebied; dat de woonuitbreidingsgebieden en delen van het agrarisch gebied reeds in het voornoemde BPA Centrum Noord (Westkerke) werden bestemd als zone voor wonen, zone voor openbare nutsvoorzieningen en zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen; dat het wijzigingsplan geen bijkomende afwijking van het gewestplan inhoudt; dat het daarnaast niet evident is om een tuinzone te herbestemmen als woonzone waardoor de oprichting van een tweede woning mogelijk wordt.

Tenslotte oordeelde het schepencollege bij een **gelijkaardige aanvraag** in 2011 dat het BPA niet opgemaakt werd om een (gelijkaardige) verkaveling toe te staan. Beroeper voegt een aantal documenten (oa plan) toe aan zijn beroepschrift die dit bevestigen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen in zitting van 27 april 2011 stelt:

“De aanvraag getuigt niet van een goede plaatselijke ordening (Vlaamse Codex, art. 1.1.4.) en is niet in overeenstemming te brengen met de onmiddellijke omgeving. De voorschriften van het hierboven vermelde bijzonder plan van aanleg zijn niet dermate opgemaakt om op deze plaats een verkaveling toe te staan. Door

de ligging van de loten in 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bouwlijn is het voorzien van woningen met 2 bouwlagen op een afstand van 4 meter van de zijperceelsgrenzen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. De draagkracht van de percelen wordt overschreden.

Bijkomend wordt naast de bestaande erfdienstbaarheid een nieuwe erfdienstbaarheid (recht van doorgang) gevestigd.

De aanvraag is van die aard dat er een **oneigenlijke wijziging van het bijzonder plan van aanleg** plaatsvindt.”

Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Dit artikel voorziet echter niet in de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsvoorschrift.

Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied

Een ontsluiting met woningen in tweede bouwdiepte is strijdig met de strekking van het plan van aanleg, alsook strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied, zoals onder toelicht.

Een derde legaliteitsbelemmering is het geval.

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

Ten volledige titel worden een aantal bijkomende strikt ruimtelijke afwegingen kort geformuleerd.

- De loten in tweede bouwdiepte hebben de mogelijkheid tot dakuitbouwen met zicht in de tuinen van omwonenden, dit is niet evident. Vooral bij loten 9 en 16 is het aangewezen hieromtrent bepalingen op te nemen in de voorschriften.
- Lot 8 voorziet een halfopen bebouwing, open naar de aanpalende buur op nr 121 die zelf halfopen is. Dit is slechte ruimtelijke ordening. De bestaande wachtgevel dient afgewerkt.
- Het is ruimtelijk niet aangewezen dat dergelijke wegenis privaat zal blijven, in het kader van onderhoud (verlichting, riolering, beschadigingen...)
- De kwaliteit van wegenis of groenaanleg is niet in te schatten, wegens te weinig informatie, waarbij hetgeen te zien is op het verkavelingsplan weinig kwalitatief is.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

## **5D CONCLUSIE**

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Westkerke, een kleine kern in buitengebied. Het betreft een lintbebouwing met in dit geval vrijstaande woningen.

Het **ontwerp** voorziet in het slopen van de bebouwing en een verkaveling met 16 kavels en drie private wegen die de woningen in tweede bouwdiepte ontsluiten. De woningen aan de bestaande straat kunnen twee bouwlagen hoog zijn, die in tweede slechts een enkele.

De aanvraag is **strijdig met de voorschriften van het BPA ‘Westkerke Centrum Noord’** dd 11.04.05. Nieuwe wegenis is niet mogelijk, om meerdere redenen:

- Vooreerst wordt dergelijke optie niet voorzien in het BPA (de zone omvat geen asterisk)
- Uit de historiek van het BPA kan opgemaakt worden dat het om lintbebouwing ging, waarbij de percelen 65m ipv 50m diep zijn omwille van de tuinen die deze diepte hadden.
- Binnen het BPA werden (andere) zones aangeduid als inbreidingsgebied.
- Het schepencollege oordeelde bij een gelijkaardige aanvraag in 2011 dat het BPA niet opgemaakt werd om dergelijk concept toe te staan.

Het voorstel is juridisch niet mogelijk maar ook niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het beroep wordt gegrond verklaard en de verkavelingsvergunning wordt **geweigerd**.

...

#### **BESLUIT:**

##### **Artikel 1:** Het beroep ingesteld door:

JABLONSKI Michaël – GOESAERT Els, Westkerksestraat 121 8460 Oudenburg  
 CROMBEZ Jonas – DECLERCK Maaïke, Oude Brugseweg 45 8460 Oudenburg  
 VERNIMMEN Christophe – VANSIELEGHEM Elke, Oude Brugseweg 47 8460 Oudenburg,  
 tegen de beslissing dd. 27/09/2016 van het college van burgemeester en schepenen te  
 OUDENBURG houdende vergunning onder voorwaarden aan B.V.B.A. V.V.B., Nieuwstraat  
 6 8630 Veurne, tot het verkavelen van grond in 16 loten, gelegen Westkerksestraat 117  
 8460 Oudenburg, wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.

##### **De verkavelingsvergunning wordt geweigerd.**

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (hierna 'het Beroepenbesluit'), van de formele motiveringplicht, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij vereist artikel 1, §1, tweede lid Beroepenbesluit dat het administratief beroepschrift een afzonderlijke titel bevat over het belang van de beroepsindiener(s). De verzoekende partij heeft in haar nota neergelegd tijdens de administratieve beroepsprocedure, opgemerkt dat de beroepsindieners hun belang op geen enkele wijze hebben uiteengezet in hun administratief beroepschrift. De verwerende partij zou aan deze vaststelling voorbijgegaan zijn en

geoordeeld hebben dat de beroepsindieners over een voldoende belang beschikken. Daarmee zou de verwerende partij artikel 1, §1, tweede lid Beroepenbesluit, de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schenden.

Indien de Raad van oordeel zou zijn dat het belang van de beroepsindieners uit het administratief beroepschrift zou blijken, *quod non*, dan nog moet volgens de verzoekende partij vastgesteld worden dat de verwerende partij de aangevoerde hinder en nadelen volstrekt onredelijk en foutief heeft beoordeeld. De beroepsindieners vrezen in hoofdorde voor de precedentswaarde van een vergunning voor de verkaveling. Zij zijn bang dat een naastgelegen perceel in de toekomst ook bebouwd zal worden. Een dergelijke stelling zou de beroepsindieners geen belang bij het administratief beroep verschaffen. De toekomstige ontwikkeling van een perceel dat niet tot de verkaveling behoort, is immers louter hypothetisch en heeft niets te maken met de ruimtelijke kwaliteit van het aangevraagde project. Hoewel de verzoekende partij één en ander had opgeworpen in haar nota, heeft de verwerende partij bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van het administratief beroep hier helemaal geen rekening mee gehouden. Het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht zijn geschonden.

Verder heeft de verzoekende partij opgemerkt dat de beroepsindieners op een zeer ruime afstand van het project wonen, minstens 65 meter wat betreft de tweede en derde beroepsindieners, wat de vrees voor privacyhinder zonder meer zou nuanceren. De nuancering van deze hinder geldt volgens de verzoekende partij des te meer voor de eerste beroepsindieners, wiens eigendom weliswaar aansluit op de verkaveling, maar enkel met de garage en een blinde muur. Ook met deze opmerkingen heeft de verwerende partij geen rekening gehouden en aldus heeft de verwerende partij de formele motiveringsplicht geschonden.

2.

De verwerende partij verwijst naar het proces-verbaal van de hoorzitting. Op de hoorzitting zou de raadsman van de verzoekende partij opgeworpen hebben dat de beroepsindieners geen hinder en nadelen aanvoeren, maar wel erkend hebben dat de heer Jablonski inkijkproblemen ondervindt. Minstens één van de beroepsindieners werpt aldus hinder en nadelen op. De verwerende partij stelt verder dat het niet vereist is dat de hinder en nadelen gegrond moeten zijn; de beroepsindieners moeten de hinder en nadelen alleen voldoende aannemelijk maken. Dit is volgens de verwerende partij duidelijk gebeurd zodat het administratief beroep terecht ontvankelijk werd verklaard. De verwerende partij citeert uit het administratief beroepschrift om aan te tonen dat de beroepsindieners hinder en nadelen omschrijven. De beroepsindieners hebben bovendien een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek, waarin zij ook mogelijke hinder en nadelen zouden hebben omschreven.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij voorbijgaat aan het eerste middelonderdeel. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing nagelaten te antwoorden op de stelling dat de beroepsindieners hun belang niet onder een afzonderlijke titel in hun administratief beroepschrift hebben omschreven, hetgeen een motiveringsgebrek vormt. Dit is de kern van het eerste middelonderdeel. Noch de bestreden beslissing, noch de antwoordnota biedt een antwoord op de stelling van de verzoekende partij.

Wat betreft het tweede middelonderdeel, stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nooit een antwoord heeft geformuleerd op haar kritiek over het hoofddoel van de beroepsindieners, met name het vermijden van een zekere precedentswaarde van een vergunning voor de verkaveling. Ook in de antwoordnota biedt de verwerende partij geen antwoord op deze stelling. Evenmin repliceert de verwerende partij op de stelling dat de privacyhinder van

de beroepsindieners danig genuanceerd moet worden, meer zelfs, onbestaande is. De schending van de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel staat vast.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, zoals van toepassing ten tijde van het instellen van het administratief beroep, volgt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden, administratief beroep kan instellen tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Met artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO heeft de decreetgever een effectief recht op toegang tot de administratieve beroepsprocedure aan derde-belanghebbenden willen waarborgen. Die bepaling mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Het volstaat dat de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschreven worden en dat er aannemelijk gemaakt wordt dat die hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, het gevolg kunnen zijn van de in eerste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing. Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO vereist niet dat een derde effectief hinder of nadelen ondervindt. Het risico op het ondergaan van hinder of nadelen als gevolg van de vergunningsbeslissing volstaat.

In uitvoering van artikel 4.7.25 VCRO bepaalt artikel 1, §1, tweede lid van het Beroepenbesluit dat de in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bedoelde belanghebbenden in hun administratief beroepschrift een omschrijving moeten geven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die zij kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

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.

Indien er, zoals ten dezen, in de loop van de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting bestaat over de ontvankelijkheid van het administratief beroep (het gebrek aan belang van de beroepsindieners), dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken. Op de verwerende partij rust op dat punt derhalve een verstrengde formele motiveringsplicht.

2.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van het administratief beroep over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De verzoekende partij kan vooreerst niet worden gevolgd waar zij aanvoert dat artikel 1, §1, tweede lid van het Beroepenbesluit zou vereisen dat het beroepschrift een afzonderlijk onderdeel over het belang van de beroepsindiener(s) dient te bevatten. In zoverre de verwerende partij dit door de verzoekende partij opgeworpen argument in de bestreden beslissing onbeantwoord laat, schendt zij noch artikel 1, §1, tweede lid van het Beroepenbesluit, noch de formele motiveringsplicht, noch het zorgvuldigheidsbeginsel.



4.

De verzoekende partij heeft in haar aanvullende nota naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende opgeworpen:

**“1. Het beroep is onontvankelijk**

*1. Luidens artikel 1, §1, lid 2 van het besluit Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen moet een administratief beroep dat uitgaat van een natuurlijke persoon een duidelijke omschrijving bevatten van de hinder of nadelen die men kan ondervinden ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing.*

*2. De hierboven omschreven voorwaarde werd destijds gesteld met het oog op het ontvankelijkheidsonderzoek van administratieve beroepen. De omschrijving van de door verzoekende partij gevreesde hinder of nadelen moet Uw Deputatie toelaten om na te gaan of zij over een voldoende belang beschikt om de ingestelde beroepsprocedure af te ronden.*

*3. De omschrijving van de door verzoekende partij gevreesde hinder of nadelen (zijnde aldus haar belang bij het ingestelde beroep) moet naar oordeel van cliënte onder een afzonderlijke titel van het beroep worden opgenomen. Studie van de structuur van het hogervermelde besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 ondersteunt deze visie: er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de argumenten enerzijds en de omschrijving van de gevreesde hinder en nadelen ter beoordeling van het belang van een verzoekende partij anderzijds.*

*4. In weerwil van de duidelijk de structuur van het hogervermelde besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 omschrijven beroepers hun bij het door hen ingestelde beroep eenvoudigweg niet. Het ingestelde beroep is in dit opzicht zonder meer onontvankelijk.*

*5. Los van de voorgaande overwegingen, is cliënte er bovendien zonder meer van overtuigd dat de beroepers eenvoudigweg geen enkel belang hebben bij het door hen ingestelde beroep. De volgende zaken moeten in dit verband worden opgemerkt:*

*- Aandachtige lezing van het administratief beroep doet vooreerst besluiten dat de beroepers in hoofdorde vrezen voor de precedentswaarde van een eventuele vergunning voor de voorziene verkaveling. Zij zijn in het bijzonder bang dat een naastgelegen perceel in de toekomst ook zal worden bebouwd.*

*Een dergelijke stelling verschaft de beroepers uiteraard geen belang bij het voorliggende beroep. De toekomstige ontwikkeling van een perceel dat niet tot de verkaveling behoort, is immers louter hypothetisch en heeft in wezen niets te maken met de ruimtelijke kwaliteit van het voorliggende project.*

*- Beroepers zijn voorts woonachtig op een afstand van minstens 65 meter (2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> beroeper) van de toekomstige verkaveling, wat de vrees voor hinder op het vlak van privacy zonder meer nuanceert. Een dergelijk vorm van hinder zal zich eenvoudigweg niet voordien.*

*Deze stelling geldt des te meer voor 1<sup>e</sup> beroeper, wiens eigendom weliswaar aansluit op de verkaveling, maar enkel met de garage en een blinde muur zonder*

*ramen. Er kan zodoende geen enkele vorm van inkijk ontstaan. De hierna ingevoegde foto is werkelijk alleszeggend:*

...

**6. Het beroep is in het licht van de voorgaande overwegingen zonder meer onontvankelijk**

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing:

*“De aanvrager meent dat het beroep **onontvankelijk** is bij gebrek aan hinder en nadelen. Zoals de raadsman van de aanvrager zelf aangeeft, vermeldt zeker één van de beroepsindieners mogelijke nadelen en hinder, met name de inkijkmogelijkheden. De vraag of deze hinder gegrond is of niet, maakt deel uit van de beoordeling ten gronde. Het betoog van de raadsman van de aanvrager probeert immers aan te tonen dat de vermeende hinder en nadelen ongegrond zijn. Het is echter niet nodig dat de hinder en nadelen effectief kunnen geleden worden, de beroepsindieners moeten het aannemelijk maken. Op de hoorzitting verduidelijken de beroepsindieners dat inkijk in hun tuin wel degelijk mogelijk is. Aangezien het belang van zeker één beroepsindiener duidelijk is omschreven, moet de deputatie de aanvraag in haar volledigheid behandelen.”*

De verwerende partij aanvaardt het belang van één van de beroepsindieners op grond van inkijk/privacyhinder.

De Raad stelt vast dat in het beroepschrift de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de privacyhinder als gevolg van de verkaveling wordt gevisieerd. De beroepen vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen bevat een specifiek op het perceel Westkerkestraat 121 toegespitste motivering. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat beroepsindieners Michaël Jablonski en Els Goesaert (zowel door de verzoekende als door de verwerende partij ‘eerste beroepsindiener’ genoemd) op het perceel Westkerkestraat 121 wonen en dat dat perceel langs de rechterzijde paalt aan de te realiseren verkaveling. Het college van burgemeester en schepenen oordeelt als volgt dat de inkijk in de tuin vanuit de verkaveling te verwaarlozen is en ook in de woning geen inkijk mogelijk is:

*“Het perceel Westkerksestraat 121 (rechts van de verkaveling), heeft een tuin die zich volledig aan de rechterzijde van de woning op dit perceel bevindt. Hierdoor is de tuin quasi helemaal afgeschermd van de verkaveling door de aanwezige bebouwing op het perceel. De eventuele inkijk in de tuin vanuit de verkaveling is dus te verwaarlozen. Verder zijn de linkergevels die gericht zijn naar de verkaveling allemaal blinde gevels. De ramen in de achtergevel van de woning zijn afgeschermd door het achteruit liggende volume van de garage-uitbouw. Vanuit de verkaveling is dus ook geen inkijk in de woning mogelijk (zie foto's in bijlage).”*

In het beroepschrift wordt die motivering betwist en wordt gesteld dat er ook ramen zijn op de verdieping die niet worden afgeschermd door de garage. De zeer korte afstand hiervan ten opzichte van lot 8 en eigenlijk ook lot 9 zou onvoldoende in overweging genomen zijn. Verder wordt gesteld dat als er voor lot 8 een tweede bouwlaag gecreëerd wordt tot op twaalf meter en er een raam in deze zijgevel komt, er rechtstreekse inkijk is vanop vier meter in de woning Westkerkestraat 121. Daarnaast wordt erop gewezen dat de mogelijkheid is voorzien om perceel 4/B/23x te ontsluiten en vervolgens ook te bebouwen. Als dat zou gebeuren, komt er een woning pal in de tuin van Westkerkestraat 121.

Rekening houdende met de voorgaande vaststellingen oordeelt de Raad dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig geoordeeld heeft dat de “eerste beroepsindiener” problemen van inkijk heeft vermeld in het beroepschrift en dat het belang van de “eerste

beroepsindiener” duidelijk is omschreven. Het volstaat dat één beroepsindiener omschrijft en aannemelijk maakt hinder of nadelen te kunnen ondervinden van de bestreden vergunningsbeslissing.

De verwerende partij geeft ook terecht aan dat het betoog van de raadsman van de verzoekende partij erop gericht is aan te tonen dat de vermeende hinder ongegrond is, maar dat het niet nodig is dat hinder en nadelen daadwerkelijk geleden kunnen worden en dat het volstaat dat de hinder en nadelen aannemelijk gemaakt worden. De verwerende partij heeft daarmee op afdoende wijze de betwisting van het belang van de “eerste” beroepsindieners weerlegd/ontmoet. De verwerende partij heeft de formele motiveringsplicht niet geschonden. Hoewel het proces-verbaal van de hoorzitting niet terug te vinden is in het administratief dossier, stelt de Raad bovendien vast dat de verzoekende partij in het verzoekschrift niet betwist dat zij op de hoorzitting erkend heeft dat de “eerste” beroepsindieners inkijk kunnen ondervinden van de verkaveling, zoals nochtans uitdrukkelijk in de bestreden beslissing wordt gesteld.

Het betoog van de verzoekende partij dat de beroepsindieners in hoofddorde vrezen voor de precedentswaarde van de mogelijke verkavelingsvergunning en dat een dergelijke stelling de beroepsindieners geen belang bij het administratief beroep zou kunnen verschaffen, doet niet ter zake. De verwerende partij heeft deze hinder of nadelen niet in aanmerking genomen ter aanvaarding van het belang van de beroepsindieners en de ontvankelijkheid van het administratief beroep. Om dezelfde reden is de argumentatie over de privacyhinder van de “tweede” en “derde” beroepsindieners, die te ver van de verkaveling zouden wonen om enige vorm van privacyhinder te kunnen ondervinden, evenmin relevant. Het kan de verwerende partij derhalve niet verweten worden geen aandacht te hebben besteed aan deze opmerkingen. Noch de formele motiveringsplicht noch het zorgvuldigheidsbeginsel zijn geschonden.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Westkerke Centrum-Noord’ ter discussie stond tijdens de administratieve beroepsprocedure. De vraag was of woningen voorzien kunnen worden in tweede bouwlijn. De beroepsindieners, die van oordeel zijn dat dit niet mogelijk is, zouden zich steunen op artikel 2.5.3 van het BPA, volgens hetwelk er slechts een bouwdiepte zou zijn van twintig meter, te rekenen vanaf de openbare weg. In haar nota heeft de verzoekende partij opgeworpen dat de discussie over de bouwdiepte van twintig meter van ondergeschikte orde is en dat het van belang is te beoordelen vanaf welk punt de bouwdiepte gemeten moet worden. Artikel 2.2.1 BPA bepaalt dat de bouwlijn, wanneer zij niet werd aangeduid op het grafisch plan, op minstens vijf meter van de weggrens gelegen moet zijn. De opstellers van het BPA hebben volgens de verzoekende partij in het midden gelaten of de bouwlijn minstens vijf meter van een publieke, dan wel van een private weg gelegen moet zijn. De aangevraagde verkaveling sluit aan op de openbare weg én voorziet in private wegenis die insnijdt naar het binnengebied. Zodoende wordt voorzien in twee afzonderlijke bouwlijnen: een eerste bouwlijn op minstens vijf meter van de openbare weg en een tweede bouwlijn op minstens vijf meter van de private wegenis. Vanaf beide bouwlijnen kunnen kavels

ontwikkeld worden met een bouwdiepte van twintig meter, zoals in voorliggend dossier. Bouwen in tweede bouwlijn is dus mogelijk.

Volledig ten onrechte zou de verwerende partij in de bestreden beslissing stellen dat de verzoekende partij niet in private wegenis zou kunnen voorzien die insnijdt naar het binnengebied, omdat het BPA niet in een dergelijke optie zou voorzien voor de percelen van de verzoekende partij. De motieven van de bestreden beslissing op dat punt zouden niet correct en onredelijk zijn.

Wat betreft de (historische) interpretatie van het BPA, stelt de verzoekende partij dat de zone waarin de aanleg van private wegenis volgens de verwerende partij mogelijk is, aangeduid wordt met een asterisk. Artikel 2.3 BPA is van toepassing. Een aandachtige lezing van de stedenbouwkundige voorschriften leert dat er voor de zones met een asterisk in een totaal verkavelingsconcept voorzien moet worden, waarbij de toekomstige ontsluiting van het gebied gebaseerd moet worden op de pijlaanduidingen op het grafisch plan van het BPA. Nergens in dit voorschrift, noch in enig ander voorschrift van het BPA wordt volgens de verzoekende partij gesteld dat er geen private wegenis aangelegd kan worden in zones die niet met een asterisk worden aangeduid. Er anders over oordelen, zou neerkomen op een foutieve interpretatie van het BPA en zou met zich mee brengen dat bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden worden uitgesloten. Indien het daadwerkelijk de bedoeling zou geweest zijn om de aanleg van private wegenis te verbieden in zones die niet worden aangeduid met een asterisk, dan had dit zo uitdrukkelijk gesteld moeten worden in het BPA. Ook bij de wijzigingen van het BPA werd nooit de mogelijkheid om private wegenis te voorzien in een zone die niet wordt aangeduid met een asterisk uitgesloten. Ook het gegeven dat de woonzone volgens het gewestplan een diepte van zestig meter heeft, wat hoegenaamd niet gangbaar zou zijn, zou de zienswijze van de verzoekende partij ondersteunen.

Wat betreft de eerdere weigering van een gelijkaardige vergunning door het college van burgemeester en schepenen, stelt de verzoekende partij dat dit gegeven aan het voorgaande geen afbreuk doet. Een weigering van een vergunning zou geen enkel recht of geen enkele verwachting doen ontstaan en het rechtszekerheidsbeginsel zou niet spelen. De weigering werd uitgesproken in eerste aanleg en op basis van een ander aanvraagdossier.

Volgens de verzoekende partij toont zij zonder meer aan dat het BPA de realisatie van de verkavelingsaanvraag toelaat. De motieven van de bestreden beslissing zijn foutief en kennelijk onredelijk.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij niets gesteld heeft over de bouwdiepte. Integendeel heeft zij uitdrukkelijk bevestigd dat de bouwdiepte gemeten wordt vanaf de straat, ook indien er nieuwe wegenis wordt aangelegd.

De verwerende partij is echter van oordeel dat de aanleg van nieuwe wegenis niet is toegestaan op de plaats van de aanvraag. Het BPA zou duidelijke zones afgebakend hebben waar het voorzien van nieuwe private wegenis mogelijk is. Deze zones zijn aangeduid met een asterisk. Het voorzien van nieuwe wegenis is niet mogelijk in zones zonder asterisk. Als de redenering van de verzoekende partij gevolgd zou worden, dan heeft de zone met asterisk geen enkele zin en kunnen er overal nieuwe private wegenis en bouw kavels voorzien worden.

De verwerende partij stelt dat ze bovendien verwezen heeft naar de historiek van het BPA en het gewestplan. Bij de goedkeuring van het BPA is in het ministerieel besluit uitdrukkelijk gesteld dat het niet evident is om een tuinzone te herbestemmen als woonzone. Het college van burgemeester en schepenen heeft in het verleden bovendien op dezelfde manier geoordeeld en gesteld dat het voorzien van loten in tweede bouwlijn een oneigenlijke wijziging van het BPA is.

Volgens de verwerende partij slaagt de verzoekende partij er niet in om aan te tonen dat zij het BPA op onredelijke wijze heeft geïnterpreteerd en dat het BPA de aanleg van nieuwe private wegenis op deze plaats toelaat.

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota haar argumentatie en voegt daar niets aan toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder een “stedenbouwkundig voorschrift” wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, of het herkenbare onderdeel van een projectbesluit dat geldt als ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het wordt niet betwist dat de geweigerde verkaveling gelegen is in het bijzonder plan van aanleg ‘Westkerke Centrum-Noord’, meer bepaald in een zone voor residentieel woongebied (zone 2). De aanvraag, om vergund te kunnen worden, dient dan ook in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van dat BPA.

Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA volstaat om de weigering van de verkavelingsvergunning te dragen.

2.

De verwerende partij oordeelt *in casu* dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het BPA.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat het tijdens de administratieve beroepsprocedure ter discussie stond of woningen voorzien kunnen worden in tweede bouwlijn. De beroepsindieners waren van oordeel dat dit niet mogelijk was. Zij steunden zich op artikel 2.5.3 van het BPA, volgens hetwelk er slechts een bouwdiepte van twintig meter zou zijn, te rekenen vanaf de openbare weg. Achter de bouwdiepte van twintig meter, in de zone voor hovingen, zou het niet mogelijk zijn woningen of wegenis te voorzien. In de bestreden beslissing wordt het standpunt van de beroepsindieners uitdrukkelijk niet gevolgd. De verwerende partij overweegt dat indien de perceelsdelen of de inplanting (bouwlijn) wordt gemeten vanaf de nieuwe bijkomende wegenis, een voorstel zou kunnen voldoen aan de bepalingen van het BPA. Uit de bestreden beslissing blijkt dus dat de verwerende partij het mogelijk acht om te bouwen in tweede bouwlijn. Op dit punt acht de verwerende partij de aanvraag niet in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De verwerende partij bevestigt dit standpunt ook in haar antwoordnota.

Wel oordeelt de verwerende partij dat de nieuwe wegenis zelf niet mogelijk is. Volgens de verwerende partij wordt dergelijke optie niet voorzien in het BPA omdat de zone waartoe de wegenis behoort geen asterisk bevat. De verwerende partij wijst op artikel 2.3 van het BPA. Ook uit de historie van het BPA en het gewestplan kan volgens de verwerende partij afgeleid worden dat het wel degelijk om lintbebouwing gaat, waarbij de percelen licht dieper zijn dan gebruikelijk (65 meter in plaats van 50 meter) door de historische ontwikkeling, met tuinen die deze diepte

hadden en bij een afbakening met een diepte van 50 meter, zoals gebruikelijk, de tuinen anders ten dele zonevreemd zouden worden. Binnen het BPA zouden (andere) zones aangeduid zijn als inbreidingsgebied. Zij verwijst ook naar de herziening van het BPA bij ministerieel besluit van 11 april 2005. Ten slotte verwijst de verwerende partij naar een weigering van een gelijkaardige aanvraag in 2011 door het college van burgemeester en schepenen, waarbij het college geoordeeld zou hebben dat het BPA niet opgemaakt werd om een verkaveling toe te staan. De beroepsindieners zouden een aantal documenten voorgelegd hebben die dit bevestigen.

Uit het grafisch plan van het BPA blijkt dat bepaalde deelzones van het residentieel woongebied aangeduid zijn met een asterisk. Artikel 2.3 van het BPA bevat een bijzondere bepaling voor die deelzones en bestemt ze tot verkavelingen met ontsluiting. Uit het grafisch plan kan worden afgeleid dat het gaat om ruime binnengebieden of 'inbreidingsgebieden'. De verzoekende partij overtuigt niet dat de verwerende partij artikel 2.3 van het BPA verkeerd interpreteert door te oordelen dat wegenis in 'gewoon' residentieel woongebied niet wordt voorzien, maar wel in de deelzones aangeduid met asterisk. De Raad stelt bovendien vast dat het BPA voorziet in een zone voor interne wegenis (zone 10) en dat die zone evenmin op de percelen van de verzoekende partij is aangeduid. De stelling van de verzoekende partij dat indien de opstellers van het BPA daadwerkelijk de bedoeling hadden om de aanleg van private wegenis te verbieden in zones die niet worden aangeduid met een asterisk, zij dit uitdrukkelijk zo hadden gesteld of gedaan in het BPA, kan niet worden gevolgd.

De verzoekende partij toont evenmin met succes aan dat het motief inzake de historiek van het BPA en het gewestplan onzorgvuldig of foutief is. De verzoekende partij wijst er dan wel op dat het woongebied volgens het gewestplan een diepte heeft van 65 meter, wat inderdaad niet gangbaar is, maar daarmee weerlegt zij niet het motief dat deze percelen dieper zijn dan gebruikelijk door de historische ontwikkeling, met tuinen die deze diepte hadden. De verzoekende partij betreft in haar betoog ook op geen enkele wijze het citaat uit het ministerieel besluit van 11 april 2005 houdende gedeeltelijke goedkeuring van het plan houdende de volledige herziening van het bijzonder plan van aanleg "Westkerke Centrum Noord" van de gemeente Oudenburg, waarbij erop gewezen wordt dat het niet evident is om een tuinzone te herbestemmen als woonzone waardoor de oprichting van een tweede woning mogelijk wordt.

De verwijzing naar de weigeringsbeslissing voor een gelijkaardige aanvraag in 2011 door het college van burgemeester en schepenen kan, zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, bezwaarlijk beschouwd worden als een rechtsgeldige reden, niet het minst omdat het college van burgemeester en schepenen de huidige aanvraag in eerste aanleg heeft vergund. De verwijzing naar deze vergunningsbeslissing doet echter geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij niet op kennelijk onredelijke, foutieve of onzorgvuldige wijze geoordeeld heeft dat nieuwe wegenis in deze deelzone niet mogelijk is volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

De verwerende partij oordeelt ten slotte dat een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet mogelijk is omdat niet kan worden afgeweken van een bestemmingsvoorschrift. Bovendien is een ontsluiting met woningen in tweede bouwlijn volgens de verwerende partij strijdig met de strekking van het plan.

3.

Het middel wordt verworpen.

## C. Derde middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.2.25, §1 en §2 VCRO, en van de formele motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel betoogt de verzoekende partij dat de aan te leggen wegnis niet zal openstaan voor publiek verkeer, zodat een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad met toepassing van artikel 4.2.25 VCRO niet nodig is. Zij stelt dat verschillende elementen aantonen dat de wegnis niet open zal staan voor publiek verkeer:

- De private wegnis zal worden afgesloten voor het publieke verkeer door middel van een verkeersbord 'verboden doorgang', waarvoor een gewijzigd plan werd neergelegd op de hoorzitting;
- Er worden geen complementaire functies voorzien binnen de tweede bouwlijn van de verkaveling. De op te richten woningen worden enkel gebruikt voor klassieke woning;
- De vuilnisophaling en de aansluiting van de nutsdiensten wordt georganiseerd vanaf de openbare weg.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij met geen van de voormelde elementen rekening gehouden. Zonder enige motivering heeft de verwerende partij gesteld dat de wegnis een openbaar karakter zou hebben, waardoor een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen noodzakelijk zou zijn. Het absolute gebrek aan motivering schendt de formele motiveringsplicht.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat indien de Raad van oordeel zou zijn dat een beslissing van de gemeenteraad noodzakelijk is, de bestreden beslissing in strijd is met artikel 4.2.25, §2 VCRO en het redelijkheidsbeginsel. De verzoekende partij heeft in haar nota uitdrukkelijk verzocht om toepassing te maken van artikel 4.2.25, §2 VCRO, voor zover de verwerende partij van oordeel zou zijn dat een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen nodig zou zijn. De verwerende partij is niet ingegaan op het verzoek van de verzoekende partij en heeft niet de minste reden vermeld in de bestreden beslissing. Ook op dit punt schendt de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht. De weigering om op het verzoek in te gaan, is volgens de verzoekende partij ook kennelijk onredelijk. Zij stelt dat haar belangen om zo snel als mogelijk een verkavelingsvergunning te bekomen, op onevenredige wijze worden geschonden. Het tijdsverlies waarmee zij geconfronteerd wordt, zou niet opwegen tegen de weinige moeite die de verwerende partij had moeten doen om artikel 4.2.25, §2 VCRO toe te passen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de aanleg van private wegnis niet mogelijk is volgens het BPA. Als er geen sprake is van private wegnis, gaat het om openbare wegnis. Het wordt niet betwist dat er geen beslissing van de gemeenteraad is over de wegnis zodat de wegnis niet aanvaard kan worden.

Wat betreft de mogelijkheid voor de gouverneur om de gemeenteraad bij elkaar te roepen, wijst de verwerende partij erop dat artikel 4.2.25, §2 VCRO die mogelijkheid biedt wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan van oordeel is dat de vergunning verleend kan worden. In de bestreden beslissing wordt de aanvraag ook onverenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij was dus van mening dat de vergunning niet verleend kon worden zodat er voor haar geen verplichting bestond om de gemeenteraad bijeen te roepen.

3.

Wat betreft het eerste middelonderdeel, stelt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog dat de stelling dat de voorziene wegenis per definitie openbaar moet zijn omdat het BPA de aanleg van private wegenis niet zou toelaten, volstrekt fout is. Het BPA laat de aanleg van private wegenis zonder meer toe en bovendien gaat de verwerende partij eraan voorbij dat het openbare karakter van de wegenis enkel en alleen bepaald wordt door het gebruik ervan. De verzoekende partij heeft de nodige maatregelen genomen om de aan te leggen wegenis af te sluiten voor publiek verkeer.

Wat betreft het tweede middelonderdeel, stelt de verzoekende partij nog dat anders dan de verwerende partij in haar antwoordnota laat uitschijnen, zij geenszins verduidelijkt heeft dat zij niet op het verzoek is ingegaan omdat zij van oordeel was dat de vergunning niet verleend kon worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de beoordeling van het tweede middel is gebleken dat de verwerende partij de aanvraag terecht strijdig acht met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA volstaat om de weigering van de verkavelingsvergunning te dragen.

De overwegingen in de bestreden beslissing over het karakter van de wegenis en het gebrek aan beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen zijn in het licht van de bespreking van het tweede middel overtuigend. De kritiek van de verzoekende partij op die overwegingen, is kritiek op overtuigende overwegingen die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Het middel wordt verworpen.

#### **D. Vierde middel**

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 2° VCRO *iuncto* artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en van de formele motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. Zij betwist de beoordeling van verenigbaarheid van de aanvraag met goede ruimtelijke ordening.

Uit de beoordeling van het tweede middel is gebleken dat de verwerende partij de aanvraag terecht strijdig acht met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA volstaat om de weigering van de verkavelingsvergunning te dragen.

Het bijkomende weigeringsmotief dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, is een overtuigend motief waarvan een eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het onder het tweede middel besproken weigeringsmotief. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtuigend motief kan dus niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.



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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT