

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1008 van 26 april 2016  
in de zaak 1314/0221/A/4/0188

*In zake:* de nv **VEDUMO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Eliane HEYNDERICKX en Vincent VERLAECKT  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Stillemansstraat 61/6  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 22 juli 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de nv IVG-INVEST (hierna: de aanvrager) een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 15 loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Lindenstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie D, nummer 1481k2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

Het verzoek tot tussenkomst van de nv IVG-INVEST werd met een beschikking van 28 maart 2014 onontvankelijk verklaard.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de vijfde kamer van 28 april 2015.

2.

Na de sluiting van de debatten werd de behandeling van het beroep met een beschikking van 2 februari 2016 toegewezen aan de vierde kamer. Met een tussenarrest van 8 februari 2016 werden de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep op de openbare terechtzitting *ab initio* te hernemen

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 maart 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

### **III. FEITEN**

1.

De verzoekende partij is eigenaar van een perceel gelegen dat zij aanduidt als lot 1.

In een beschikking in kortgeding van 6 oktober 2010 van de ondervoorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde, met de verzoekende partij als eisende partij, wordt vastgesteld dat de vrederechter over het eerste kanton te Sint-Niklaas bij vonnis van 20 januari 1997 besliste dat de verzoekende partij onbelemmerd toegang heeft naar haar lot 1 over lot 4 en niet over lot 3. De rechter in kortgeding stelt dat de verzoekende partij onbelemmerd toegang moet krijgen over lot 4, dat de nv DECEBRA niet gerechtigd is om deze toegang te belemmeren en dat het gegeven dat de partijen de beroepsprocedure tegen vonnis van de vrederechter niet activeren niets ter zake doet.

De vermelde beschikking in kort geding bevat een plan “proces-verbaal van opmeting en afpaling”, dat de loten 1, 2, 3 en 4 situeert. Het lot 1 is gelegen achter het lot 2 en naast en achter het lot 3. Het lot 4 situeert zich aan de linkerzijde van de loten 1 en 3 en heeft ter hoogte van lot 1 een breedte van ongeveer 13 meter.

2.

Op 13 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*het verkavelen van een perceel in 15 loten*”.

Het hiervoor vermelde lot 4 maakt (gedeeltelijk) deel uit van het verkavelingsontwerp.

Het betrokken bouwperceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘ St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 januari 2007.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 maart 2013 tot en met 31 maart 2013, worden drie bezwaarschriften ingediend. De verzoekende partij stelt onder meer dat er op het te verkavelen terrein erfdienstbaarheden zijn gevestigd en dat de toegangsweg naar de bestaande magazijnen en bedrijven smaller wordt. Ze vrezen dat grote vrachtwagens door de nieuwe aanleg niet meer zullen kunnen draaien en manoeuvreren.

De gemeenteraad van de stad Sint-Niklaas keurt op 25 mei 2013 het wegentracé, de aanleg en de uitrusting van de wegenis goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas verleent op 22 juli 2013 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

" ...

**Openbaar onderzoek**

*De aanvraag werd openbaar gemaakt van **03-03-2013 tot 01-04-2013** volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden **3 bezwaarschriften** ingediend, die betrekking hebben op gevestigde erfdienstbaarheden, de aanleg van de wegenis, verminderde toegankelijkheid, waardevermindering en privacyhinder. De bezwaren werden weerlegd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 6 mei 2013. De gemeenteraad nam in zitting van 24 mei 2013 kennis van de bezwaren en opmerkingen, en de weerlegging ervan:*

*De bezwaarindieners melden dat op de percelen erfdienstbaarheden zijn gevestigd en dat geen rekening gehouden wordt met deze erfdienstbaarheden.*

*Evaluatie: Het ontwerp houdt wel degelijk rekening met de gevestigde erfdienstbaarheden, deze worden duidelijk aangegeven op het plan 'Bestaande Toestand' en in de motivatienota. Aan de zijde van de erfdienstbaarheden wordt in deze aanvraag geen bebouwing voorzien. Een deel van de erfdienstbaarheid krijgt een andere aanleg: openbaar plein en voetweg. Hiermee wordt de erfdienstbaarheid gewijzigd, de toegankelijkheid van de aanpalende eigendommen van de bezwaarindieners komt echter niet in het gedrang. Het gedeelte van de weg waarlangs de toegang effectief genomen werd/wordt, blijft bruikbaar. Artikel 4.2.22. VCRO is van toepassing:*

*'Art. 4.2.22. §1. Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*§2. In afwijking van §1 doet een verkavelingsvergunning door de mens gevestigde erfdienstbaarheden en bij overeenkomst vastgestelde verplichtingen met betrekking tot het grondgebruik teniet, voor zover zij met de vergunning onverenigbaar zijn, en uitdrukkelijk in de aanvraag werden vermeld.'*

*De bezwaarindieners melden dat de toegangsweg naar de bestaande magazijnen en bedrijven smaller wordt in het verkavelingsontwerp. De bezwaarindieners vrezen dat grote vrachtwagens door de nieuwe aanleg niet meer zullen kunnen draaien en manoeuvreren. Bovendien zou de voorziene grindstrook (ter bereikbaarheid van de aanpalende percelen) niet voldoende draagkrachtig zijn. Het onbereikbaar zijn van de bestaande bedrijven en magazijnen zal een belangrijke waardevermindering betekenen.*

*Evaluatie: De voorziene rijweg heeft een maximale breedte van 9,50 m en bestaat uit 2,20 m voetpad, 5 m rijweg en plaatselijk — ter hoogte van het bestaand bedrijf — uit 3 m grind (cementgebonden steenslagverharding).*

*De rijweg wordt aangelegd met een woonerf karakter, rekening houdend met de toegangen tot de aanpalende eigendommen (cfr. motivatienota): alle verhardingen worden aangelegd op hetzelfde niveau, zonder borduren. De voorziene inrit en de voorziene maatregelen zijn bijgevolg afdoende om de bestaande bedrijven en magazijnen bereikbaar te houden, ook voor grote vrachtwagens. De aanleg/opbouw van de wegenis werd beoordeeld door de technische dienst en gunstig beoordeeld (advies van 21 maart 2013).*

*Een eventuele waardevermindering van de percelen is niet van stedenbouwkundige aard. Hier is ook artikel 4.2.22. VCRO van toepassing:*

*'Art. 4.2.22. §2. De afgifte van de verkavelingsvergunning verhindert op geen enkele wijze dat de begunstigden van deze erfdienstbaarheden of verplichtingen een eventueel recht op schadeloosstelling ten laste van de aanvrager uitoefenen.'*

*Eén van de bezwaarindieners meldt dat de gevraagde bouwhoogte van 4 bouwlagen onverantwoord is. De omliggende eigendommen verliezen, door inkijk, al hun privacy en bekomen aldus een serieus waardeverlies.*

*Evaluatie: De inplanting van de woonclusters bevinden zich op ruime afstand (45°-regel) van de perceelsgrenzen van de omliggende bebouwing. Bovendien bestaat de omliggende bebouwing nagenoeg volledig uit fabrieksgebouwen en magazijnen. Er kan bijgevolg in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de hinder en inkijk beperkt zullen zijn. Een eventuele waardevermindering van de percelen is niet van stedenbouwkundige aard.*

*...*

**Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening**

*Deze aanvraag betreft de eerste fase van de ontwikkeling van het binnengebied Lindenstraat-Antwerpse Steenweg-Breedstraat. Voorliggende aanvraag houdt voldoende rekening met de toekomstige ontwikkeling van de aanpalende percelen. De voorgestelde configuratie van de loten en de ligging van de ontsluitingsweg worden gekaderd in de toekomstige ontwikkeling van de site (masterplan Lindenstraat, gemeenteraad 23 juni 2006). De aanvraag beantwoordt aan een visie tot ontwikkeling van een project waarbij omgaan met water (regen- en afvalwater), groen, kavelinvulling en mobiliteit op een duurzame wijze benaderd wordt. Op advies van de stedelijk planoloog wordt opgelegd dat de zwarte betonstraatstenen vervangen moeten worden door een lichtere kleur.*

*De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving, indien aan de opgelegde voorwaarden wordt voldaan. Het gevraagde brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

*..."*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 19 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 15 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 24 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

*" ...*

*De verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe verkeerswegen. De gemeenteraad heeft op 24 mei 2013 een besluit genomen over de zaak van de wegen. Het wegenontwerp en het wegtracé voor de verkaveling wordt goedgekeurd.*

*Appellant komt in beroep omdat met voorliggend verkavelingsplan de erfdienstbaarheid van overweg over lot 4 (opmetingsplan landmeter Cerpentier dd. 17 maart 2010) ten voordele van appellant wordt opgeheven en appellant hierdoor ingesloten komt te liggen. Appellant verwijst hiervoor naar het vonnis van 20 januari 1997 waarin de vrederechter besliste dat appellant enkel toegang heeft naar haar perceel over 'lot 4' en niet over 'lot 3'. Appellant is hiertegen in hoger beroep gegaan, doch dit beroep is nog hangende. Voorliggende betwisting betreft aldus een zuiver burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie. Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."*

*Er dient bovendien te worden opgemerkt dat met huidig verkavelingsontwerp de toegang tot het perceel van appellant mogelijk blijft, zowel over lot 4 als over lot 3, dat bewust niet werd opgenomen in deze eerste fase van de ontwikkeling. Immers, de grens van het lot 4 met het perceel van appellant loopt niet samen met de voetweg, doch ligt rechts van deze voetweg, zodat er naast de groenzone nog een strook versmallend van 8,50m naar 5m rest om toegang te nemen tot het perceel van appellant.*

*Ook op het totaalplan voor de site is aangegeven dat toegang tot het perceel van appellant via lot 4 mogelijk blijft.*

*..."*

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 VORDERING TOT Vernietiging**

1.

De verzoekende partij voert middelen aan onder de titels "Grievens tegen de beslissing stad Sint Niklaas 22/7/2013" en "Grievens tegen de beslissing dd. 24/10/2013 van deputatie".

De middelen die de verzoekende partij aanvoert tegen de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg, zijn onontvankelijk. De devolutieve kracht van het administratief beroep impliceert dat de in beroep genomen beslissing door de verwerende partij in de plaats komt van de in eerste aanleg gewezen beslissing. De Raad is overigens enkel bevoegd voor het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing genomen in laatste administratieve aanleg.

2.

De verzoekende partij stelt onder de titel "Grievens tegen de beslissing dd. 24/10/2013 van deputatie" dat zij de grieven herneemt die zijn uiteengezet tegen de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg, waarin ze een schending aanvoert van het zorgvuldigheidsbeginsel, van artikel 639 van het Burgerlijk Wetboek en van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

*"...*

*Vooreerst heeft verzoekster juridisch gezien op dit moment geen afdwingbare overweg over LOT 3, zodat dit alvast geen relevante overweging is van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*De enige correcte vraag die dient gesteld te worden, is "kan verzoekster via LOT 4 zijn perceel – op normale manier – bereiken?"*

*De bewering dat verzoekster nog steeds over LOT 4 haar perceel kan bereiken, is onjuist. Niet theoretisch en al zeker niet in praktijk.*

*Vooreerst bedraagt de breedte van de weg ter hoogte van het kruispunt tussen LOT3, LOT 4 en LOT 1, geenszins 8,5 meter, maar slechts 4,5 meter.*

*De 8,5 meter breedte start niet aan het perceel van verzoekster. Op het moment dat het snijpunt van het perceel van verzoekster wordt bereikt is de doorgang hoogstens 4,5 meter.*

*Deze breedte wordt al gauw 3..2...1 meter over een lengte van enkele meters.*

*Verzoekster brengt haar maatschappelijk doel in herinnering: (stuk 17)*

*"De fabricatie van en handel in artikelen uit ferro en non ferrometalen voor industrieel en professioneel gebruik, van klein en groot vakwerk en van klein en groot ketelwerk en metalen constructies. Werkplaats voor algemene mechaniek...."*

*Verzoekster verwijst tevens naar de notariële omschrijving van het recht van overweg over LOT 4.: (stuk 2)*

*"Deze erfdienstbaarheid is onbeperkt zowel wat de aard betreft en het gewicht der voertuigen betreft, als het tijdstip waarop dit recht van overgang wordt uitgeoefend."*

*Terecht vraagt verzoekster zich af hoe zij zich met haar voertuigen een toegang moet verschaffen langs een weg van 4,5 meter breed die onmiddellijk een versmalling ondergaat tot 3,2 en 1 meter.*

- *Hoe verzoekster dan moet afdraaien naar rechts is, ook niet meteen duidelijk ?*
- *Betekent dit dat verzoekster geen groot voertuig meer mag kopen ?*
- *Wat is de maximum lengte dat het voertuig van verzoekster mag hebben ?*
- *Dat hij niet meer met een vrachtwagen zijn perceel mag bereiken, hoewel dit nochtans zijn maatschappelijk doel betreft ?*
- *Hoe kan verzoekster een aanhangwagen aan zijn wagen hangen en rechts afslaan ?*

*Het is toch evident dat toch minstens voor verzoekster een ruime strook zou voorzien worden van 8,5 meter breed over een lengte van 15-20 meter (langs de zijde van LOT 1)*

*Indien dit wordt gegarandeerd, heeft verzoekster ten minste zekerheid.*

*De 8,5 meter waarvan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar gewag maakt, is NIET de breedte aan het snijpunt LOT1, LOT3 en LOT 4.*

*Hoewel 8,5 meter over een redelijke diepte niet meer dan redelijk zou zijn.*

*Ook een overheid dient redelijk te zijn en de minst schadeverwekkende oplossing te kiezen.*

*Verzoekster herhaalt nogmaals dat LOT 4 op vandaag haar enige juridische afdwingbare uitweg betreft.*

*Een vergunningverlenende overheid moet op zijn minst op basis van het redelijkheidsbeginsel er voor zorgen dat een comfortabele uitweg wordt gegarandeerd*

*Dat de vergunningverlenende overheid de burgerlijke belangen niet als de burgerlijke belangen niet als determinerend element mag betrekken in haar beslissingsvorming, is correct.*

*Echter dit betekent niet dat de vergunningverlenende overheid moet blind zijn voor essentiële rechten van de naburige bewoners/eigenaars.*

*Een normaal recht van uitweg is een basisrecht.*

*Een uitweg van 4,5 meter dat toespitst op 1 meter over een lengte van enkele meters, kan men bezwaarlijk een normale uitweg noemen.*

*Ook het respecteren van elementaire rechten van andere burgers, houdt “goede ruimtelijke ordening” in.*

*In het kader van behoorlijk bestuur mag er verwacht worden dat overheden geen vergunningen afleveren wanneer deze manifest en buiten alle proportie ingaan tegen de belangen van andere particulieren... of de vergunningen nu een zakelijk karakter hebben of niet.*

*...*

*De particuliere belangen van VEDUMO worden uiteraard nodeloos geschaad.*

*Het is VEDUMO compleet onduidelijk waarom het noodzakelijk is dat de overweg over lot 4 (tot achteraan) moet worden teniet gedaan.*

*Het wegtracé – of een onbebouwde strook van 8,5 meter - kan perfect rechtdoor lopen, zodat het recht van overweg - zoals bepaald door de Voorzitter in kort geding en door de Vrederechter – over LOT 4 perfect kan behouden blijven.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar gaat niet in op de grieven aangaande de “goede ruimtelijke ordening” met betrekking tot het feit dat een perceel van 6000 m<sup>2</sup> volledig onbruikbaar wordt met het oog op later verkaveling.*

*Goede ruimtelijke ordening houdt in dat met een bepaalde (toekomst)visie wordt nagegaan hoe een gebied te ontwikkelen.*

*Door het wegtracé niet door te trekken zodat ook het perceel van verzoekster hiervan gebruik kan maken, wordt de verkaveling in de toekomst van het perceel van 6.000m² gehypothekeerd.*

*Dit betreft niet enkel een patrimoniale schade voor verzoekster (waarvoor de burgerlijke rechtbank bevoegd is), maar dit houdt ook in dat dit binnengebied nooit kan ontwikkeld worden, zoals nochtans de stad het voor ogen had.*

*Met slechts één toegang - en dan nog één van 4,5 meter op beperkte lengte – kan het perceel van verzoekster in de toekomst nooit verkaveld worden voor bv. een tiental meergezinswoningen te plaatsen.*

*Er kan zelfs geen bestelwagen, laat staan vrachtwagens passeren om LOT 1 te bereiken.*

*Met andere woorden de ontwikkeling van het ganse binnengebied wordt gehypothekeerd door het eenvoudige feit dat het wegtracé niet rechtdoor wordt doorgetrokken.*

*Verzoekster vraagt zich nog steeds af waarom de Stad niet heeft geëist dat het wegtracé rechtdoor liep. Op die manier had ook het perceel van verzoekster rechtstreeks aansluiting.*

*Men hoeft geen visionair te zijn om te merken dat dit geen “goede ruimtelijke ordening” betreft... toch niet als men een langetermijnvisie er op wil nahouden.  
...”*

De verwerende partij repliceert “ten aanzien van de middelen” als volgt:

*“ ...*

*Verzoekster voert aan dat de deputatie op basis van het redelijkheidsbeginsel ervoor moet zorgen dat een comfortabele weg wordt gegarandeerd. Verder zou het zorgvuldigheidsbeginsel worden geschaad. De particuliere belangen van verzoekster zouden nodeloos geschaad worden, omdat de overweg over lot 4 tot achteraan teniet wordt gedaan.*

*Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.*

*Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten (RvVb nr. A/2013/0023 van 22 januari 2013). De deputatie diende derhalve deze kwestie niet bij haar beoordeling te betrekken, zoals ze correct heeft gesteld. De hierboven aangehaalde argumenten kunnen dan ook niet dienstig worden aangehaald, aangezien ze betrekking hebben op de erfdienstbaarheid van verzoekster. De deputatie heeft dan ook een zorgvuldige en redelijke beslissing genomen.*

*Daarnaast heeft de deputatie terecht het volgende opgemerkt (stuk 22, p. 10):*

*“Er dient bovendien te worden opgemerkt dat met huidig verkavelingsontwerp de toegang tot het perceel van appellant mogelijk blijft, zowel over lot 4 als over lot 3, dat*



*bewust niet werd opgenomen in deze eerste fase van de ontwikkeling. Immers, de grens van het lot 4 met het perceel van appellant loopt niet samen met de voetweg, doch ligt rechts van deze voetweg, zodat er naast de groenzone nog een strook versmallend van 8,50m naar 5m rest om toegang te nemen tot het perceel van appellant. Ook op het totaalplan voor de site is aangegeven dat toegang tot het perceel van appellant via lot 4 mogelijk blijft.”*

*Voor het overige worden inhoudelijke opmerkingen aangehaald. Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO kent Uw Raad enkel de bevoegdheid toe om een legaliteitstoets uit te voeren ten aanzien van de bestreden beslissing. Uw Raad mag zich niet in de plaats stellen van de deputatie om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Over de opportuniteitsbeoordeling waarop verzoekster aanstuurt, kan de Raad zich dan ook niet uitspreken.*

*De middelen zijn ongegrond.*

*...”*

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De essentie van het middel van de verzoekende partij is dat zij door het verlenen van de bestreden vergunning niet meer zal beschikken over een dienstige toegang tot haar eigen perceel, dat dit een aspect van goede ruimtelijke ordening betreft en de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel schendt door de belangen van de verzoekende partij nodeloos te schaden.

De repliek van de verwerende partij is beperkt tot een verwijzing naar een passus van de bestreden beslissing. De verwerende partij stelt daarbij dat de Raad niet bevoegd is tot het beoordelen van de opportuniteit waarop de verzoekende partij aanstuurt.

2.

De mogelijkheden tot het kunnen ontsluiten van een perceel dient te worden beschouwd als een relevant aspect van goede ruimtelijke ordening.

Los van beschouwingen over burgerlijke rechten komt het een vergunningverlenend bestuursorgaan toe om bij de beoordeling van een aanvraag de ontsluitingsmogelijkheden van het betrokken perceel, dan wel de implicaties van de aanvraag voor de ontsluiting van naastliggende percelen, te onderzoeken.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij toegang neemt tot haar perceel via lot 4 zoals aangeduid op het proces-verbaal van opmeting en afpaling, aangehaald in de feiten uiteenzetting. Uit de bouwplannen gevoegd bij de aanvraag, die heeft geleid tot de bestreden beslissing, blijkt dat dit lot 4 gedeeltelijk deel uitmaakt van het verkavelingsgebied. Ter hoogte van het perceel van de verzoekende partij – lot 1, zoals aangeduid op het vermeld proces-verbaal – blijft een strook van lot 4 buiten de verkaveling.

Het blijkt niet dat de verzoekende partij beschikt over een alternatieve toegangsmogelijkheid. Dit vormt ook geen voorwerp van enig onderzoek in de bestreden beslissing.

In de mate dat de verwerende partij de implicaties van het aangevraagde op de toegang tot het perceel van de verzoekende partij onderzoekt, overweegt ze in de bestreden beslissing dat de

toegang tot het perceel van de verzoekende partij mogelijk blijft, zowel over lot 4 als over lot 3, dat er naast de groenzone voorzien in de aanvraag nog een strook versmallend van 8,50 meter naar 5 meter rest om toegang te nemen tot het perceel van de verzoekende partij en dat ook op het totaalplan voor de site is aangegeven dat toegang tot het perceel van de verzoekende partij via lot 4 mogelijk blijft.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de onbevoegdheid van de verwerende partij om te oordelen over een betwisting van burgerlijke rechten, niet belet dat de verwerende partij kennis kan nemen en rekening dient te houden in haar beoordeling met een uitspraak van een burgerlijke rechter. Zoals aangegeven in de feiten uiteenzetting heeft de vrederechter geoordeeld dat de verzoekende partij onbelemmerd toegang heeft naar haar lot 1 over lot 4 en niet over lot 3. De toegangsmogelijkheid via lot 3 is derhalve niet relevant voor de ontsluiting van het perceel voor de verzoekende partij. Anderzijds moet vastgesteld worden dat de strook van lot 4 langs het perceel van de verzoekende partij dat buiten de verkaveling blijft, niet de breedte heeft die de verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing. Alhoewel de bouwplannen de precieze breedte van de vermelde strook niet aangeven, kan uit de aanduidingen in de bouwplannen van deze strook, die over de lengte van lot 1 versmald, afgeleid worden dat het breedste punt in elk geval een stuk minder breed is dan 8,50 meter. De verzoekende partij houdt voor dat het breedste punt 4,50 meter bedraagt en over enkele meters ernstig versmald. De verwerende partij ontmoet deze bewering niet in de antwoordnota, maar beperkt zich integendeel tot het verwijzen naar de bestreden beslissing, die op dat punt echter precies wordt betwist. De verzoekende partij stelt voorts dat de strook met een breedte van 4,50 meter die over enkele meters ernstig versmald geen dienstige toegang is, rekening houdend met het vrachtwagenverkeer naar haar perceel. Ook dit standpunt wordt in de antwoordnota niet ontmoet.

De conclusie van het voorgaande is in elk geval dat de bestreden beslissing steunt op een onzorgvuldige feitenvinding met betrekking tot de toegang tot het perceel van de verzoekende partij.

## **VI. KOSTEN**

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

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 oktober 2013, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in 15 loten op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Lindenstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie D, nummer 1481k2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 26 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Jens HOOFD,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jens HOOFD

Nathalie DE CLERCQ