

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0814
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0123/A

Verzoekende partij de nv **VEDUMO**

vertegenwoordigd door advocaat Vincent VERLAECKT met
woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Mgr.
Stillemansstraat 61/6

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 september 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 Sint-Niklaas van 22 juli 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de nv IVG-INVEST (hierna: de aanvrager) een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 15 loten op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Lindenstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie D, nummer 1481k2.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partij is eigenaar van een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Lindenstraat, 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 het 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.

De aanvrager dient op 13 februari 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in 15 loten.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 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, dient de verzoekende partij een van de drie bezwaarschriften in. 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. Zij vreest dat grote vrachtwagens door de nieuwe aanleg niet meer zullen kunnen draaien en manoeuvreren.

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 wegen is 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.

De verwerende partij beslist op 24 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en de 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.

...

3.

Bij arrest nr. RvVb/A/1516/1008 van 26 april 2016 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 24 oktober 2013 omwille van een ondeugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In het arrest wordt onder meer het volgende overwogen:

“ ...

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 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.

4.

Het dossier wordt door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 8 juni 2016, waarin hij voorstelt om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

...

Globaal gezien kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijgetreden worden dat de verkaveling een kwalitatief inbreidingsproject biedt.

Echter, het komt de vergunningverlenende overheid ook toe om bij de beoordeling van een aanvraag de implicaties van de aanvraag voor de ontsluiting van naastliggende percelen te onderzoeken. Appellant neemt heden toegang tot haar perceel via 'lot 4' zoals aangeduid op het proces-verbaal van opmeting en afpaling. Dit 'lot 4' maakt gedeeltelijk deel uit van het verkavelingsplan. Ter hoogte van het eigendom van appellant blijft een strook van 'lot 4' buiten de verkaveling. De breedte van het resterend deel van 'lot 4' is echter onvoldoende om toegang te kunnen nemen tot lot 1. De vrederechter heeft reeds geoordeeld dat appellant onbelemmerd toegang heeft tot zijn perceel over 'lot 4' maar niet over 'lot 3'. Enige mogelijkheid om toegang te nemen tot lot 1 is aldus over 'lot 4'. Met voorliggend verkavelingsplan wordt de toegang tot het perceel van appellant juridisch teniet gedaan waardoor het perceel van appellant onbereikbaar wordt, zowel in rechte als in feite. Om die reden kan vooralsnog geen vergunning worden afgeleverd voor het gevraagde verkavelingsontwerp.

“ ...

Na de hoorzitting van 12 juli 2016 beslist de verwerende partij op 8 september 2016 opnieuw om een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal onder meer als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

...

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."

...

De goede ruimtelijke ordening

...

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de verkaveling een kwalitatief inbreidingsproject vormt.

Het komt de vergunningverlenende overheid toe om bij de beoordeling van een aanvraag de implicaties van de aanvraag voor de ontsluiting van naastliggende percelen te onderzoeken.

Appellant neemt heden toegang tot haar perceel via 'lot 4' zoals aangeduid op het proces-verbaal van opmeting en afpaling. Dit 'lot 4' maakt gedeeltelijk deel uit van het verkavelingsplan.

Ter hoogte van het eigendom van appellant blijft een strook van 'lot 4' buiten de verkaveling. Deze strook kan aangewend worden voor de ontsluiting van het terrein van appellant. De grens van deze strook, die niet vastgelegd is, kan gelegd worden conform de beschikkingen van de burgerlijke rechtbanken. Aangezien er langs deze grens geen bebouwing voorzien is, enkel een groenstrook (voetweg). Dit laat een zekere dynamiek toe en kan gebruikt worden om de rechten van appellant te vrijwaren.

...

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

Standpunt van de partijen

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. 8/9/2016 van deputatie".

De verzoekende partij stelt onder de titel "Grievens tegen de beslissing dd. 8/9/2016 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 en de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had nochtans in haar eerste advies de grieven van verzoekster goed verwoord:

"...op vandaag enkel één overweg bestaat, zijnde over lot 4 en er geen recht van overweg bestaat over lot 3. Aangezien de verkavelingsvergunning het recht van overweg over lot 4 teniet doet op basis van artikel 4.2.22 §2 VCRO, wordt VEDUMO juridisch en de facto vastgezet."

De groenzone begint immers reeds enkele meters vóór de plaats waar lot 4 grenst aan lot 1, zodat VEDUMO op geen enkele manier rechtstreeks vanop lot 4 naar lot 1 kan en moet er steeds over lot 3 gereden worden hetgeen niet kan en niet mag. Zolang er geen zekerheid bestaat over de afdwingbaarheid, omvang, voorwaarden van het recht van overweg over lot 3 in hoofde van appellant, kan het college de overweg over lot 4 niet teniet doen.

Verzoekster verwijst dienaangaande naar het bovenstaande, waar zij heeft uitgelegd en aangetoond dat de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning er voor zal zorgen dat VEDUMO geen juridische en feitelijke uitweg meer heeft van en naar haar woning.

Verweerster neemt integraal het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar over en wijst het verweer van verzoekster af op basis van volgende motivering:

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."

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en verweerster hebben gelijk wanneer zij stellen dat de vergunningverlenende overheid zich niet dient in te laten met een burgerrechtelijke zaak en wanneer zij stellen dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, een burgerrechtelijke aspect niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Verzoekster kent tevens de inhoud en de gevolgen van artikel 4.2.22 §1 van de VCRO.

De vraag is hoe de term "determinerend element" wordt gehanteerd. (zie verder)

Doch vervolgens vergist verweerster - alweer na letterlijke overname van het advies - zich schromelijk wanneer deze stelt dat het perceel van verzoekster bereikbaar blijft:

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.

Verzoekster nodigt deputatie en de Uw raad uit zich ter plaatste te komen vergewissen van de toestand. Er is absoluut geen normale toegang mogelijk. Dit blijkt toch duidelijk uit de plannen.

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. (zie stuk 8 en 9)

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)

...

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 m² 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.
..."*

Onder de titel "Bijkomende "nieuwe" motivering deputatie bestreden beslissing" stelt de verzoekende partij het volgende:

" ...

Ondanks een redelijk duidelijk arrest van de Raad voor Vergunningsbetwisting, neemt de Deputatie aldus juist dezelfde beslissing, met identiek dezelfde motivering.

*Zij voegt **1 alinea** toe op pagina 11 onderaan, in vergelijking met haar eerste vernietigde beslissing.*

Deze toegevoegde alinea toont net aan dat men het nog altijd niet begrepen heeft.

De Deputatie stelt dat er toch geen probleem is, aangezien er een smalle strook, een resterend deel van "lot 4" uit de verkaveling gehouden wordt, zodat dit altijd kan dienen als toegang tot het perceel van verzoekster.(stuk 8 en 9 maakt veel duidelijk)

Dat is net de essentie. Namelijk dat dit "resterende deel(tje)" van LOT 4 dat buiten de verkaveling blijft, onvoldoende is om de normale rechten/toegang van verzoekster te vrijwaren.

Deze extra "motiverende alinea" voegt werkelijk niets toe aan de eerste vernietigde beslissing. Verzoekster vraagt zich zelfs af of de Deputatie kennis heeft genomen van het eerste arrest.

Dat er aan de grens van die strook geen bebouwing is voorzien in de verkaveling, maar enkel een groenstrook zodat dit "een zekere dynamiek toelaat", kan toch geen argument zijn.

Wil de Deputatie dan bedoelen dat verzoekster met zijn wagen of vrachtwagen over de voorziene ingerichte groenstrook binnen de verkaveling moet rijden om zijn perceel te bereiken ?

In feite geeft de Deputatie zelf, de oplossing van het probleem. Namelijk dat men een normaal uitgeruste wegtracé voorziet dewelke verzoekster toelaat op normale wijze toegang te nemen tot haar perceel. (recht door in plaats van lus naar links)

Men gaat eerst een verkavelingsvergunning goedkeuren om dan nadien "enige dynamiek" te verlangen ? Dat zijn toch geen ernstige overwegingen.

Eens de vergunning is verleend, zal er geen dynamiek zijn.

De vergunning houder zal zijn vergunning uitvoeren, zoals deze vergund is en verzoekster zal vaststellen dat zij geen toegang meer heeft.

Als de Deputatie enige "dynamiek" vooropstelt, dan is het wenselijk dat men eerst de vergunningsaanvraag aanpast, zodat er geen "dynamiek" moet verlangd worden.

Men kan toch geen vergunning afleveren om nadien van de vergunninghouder te verlangen zijn vergunning "dynamisch" uit te voeren ?!

Als de Raad voor vergunningsbetwisting consequent is in haar stelling, dan kan zij niet anders dan haar arrest van 26/4/2016 respecteren en herhalen en dan zal zij sowieso tot de vaststelling moeten komen dat de beslissing moet vernietigd worden.

...

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 doordat de deputatie niet met de juiste feitelijke gegevens rekening zou hebben gehouden. De particuliere belangen van verzoekster zouden nodeloos geschaad worden, omdat de overweg over lot 4 tot achteraan teniet wordt gedaan.

Vooreerst blijkt dat de verkavelingsvergunning conform artikel 4.2.22, §1 VCRO terecht werd verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet immers 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 is dient echter wel rekening te houden met de juiste feitelijke gegevens bij haar beoordeling van de aanvraag en de impact hiervan op (de toegang tot) het perceel van de verzoekende partij. Dat heeft zij in casu ook gedaan. Zij stelt net zoals de vrederechter vast dat de verzoekende partij enkel via "lot 4" toegang kan nemen tot haar perceel, "lot 1". Er wordt dus geenszins vanuit gegaan dat de verzoekster "lot 3" zou moeten kruisen om haar perceel te bereiken, in tegenstelling tot wat de verzoekster onterecht laat uitschijnen.

Daarnaast heeft de deputatie terecht het volgende opgemerkt (stuk 4, p. 11):

"Ter hoogte van het eigendom van appellant blijft een strook van 'lot 4' buiten de verkaveling. Deze strook kan aangewend worden voor de ontsluiting van het terrein van appellant. De grens van deze strook, die niet vastgelegd is, kan gelegd worden conform de beschikkingen van de burgerlijke rechtbanken. Aangezien er langs deze grens geen bebouwing voorzien is, enkel een groenstrook (voetweg). Dit laat een zekere dynamiek toe en kan gebruikt worden om de rechten van appellant te vrijwaren."

De deputatie maakt de juiste vaststelling dat de verkaveling ter hoogte van "lot 1" en "lot 4" geen 'harde grens' in bebouwing is, maar dat de grens van deze strook bestaat uit zand/groen. Zodoende doet de deputatie terecht geen uitspraak over de betrokken burgerlijke rechten, maar stelt zij wel vast dat de rechten van de verzoekende partij tot toegang van zijn perceel op deze manier wel gevrijwaard worden/blijven. Het niet-bebouwde karakter van het "lot 4" dat in de verkaveling begrepen is, garandeert immers dat de verzoeker voldoende ruimte heeft om zijn terrein te betreden, óók voor het maken van een draaibeweging naar rechts en óók met een vrachtwagen (gemiddelde maximumbreedte 2,60m).

Het oordeel van de deputatie is dan ook zorgvuldig en niet kennelijk onredelijk.

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 verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De aangehaalde grieven in het inleidend verzoekschrift zijn wel degelijk gericht tegen de bestreden beslissing van 8/9/2016 van de Deputatie.

Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO, geeft geen vrijgeleide om manifest onredelijke beslissingen te nemen dewelke de rechten van derden buitenproportioneel schaadt.

Er wordt niet betwist dat juridisch gezien, verzoekster slechts op 1 wijze haar perceel kan bereiken, namelijk over lot 4.

De Deputatie stelt dat zij wel rekening houdt met correcte feitelijkheden gezien verzoekster nog steeds via LOT 4 de toegang tot haar perceel kan bekomen “gezien een strook van lot 4 buiten de verkaveling” gehouden wordt.

Zoals door verzoekster reeds aangetoond in haar verzoekschrift - en ook aanvaard door Uw Raad in het voorgaand arrest – volstaat de breedte van deze “buiten-de-verkaveling-gehouden-strook” geenszins om een normale toegang tot het perceel garanderen.

Ook de door verzoekster in haar verzoekschrift meegedeelde breedte-maten van de smalle strook (4,5 meter versmallend tot 1 meter) worden niet weerlegd door de Deputatie.

Zoals uitgelegd is de breedte ter hoofde van het snijpunt tussen lot 3 en lot 4 van belang.

Omdat de Deputatie ook wel inziet dat het louter gebruik van de “buiten-de-verkaveling-gehouden-strook” ontoereikend is , stelt de Deputatie in haar antwoordnota wel een zeer originele “oplossing” voor.

Als de “buiten-de-verkaveling-gehouden-strook” te smal wordt, dan kan verzoekster nog altijd met zijn vrachtwagens over het voetpad, berm en grasperk rijden van de strook van lot 4 die wél in de verkaveling begrepen is ?!

Dit zou mogelijk zijn omdat er geen “harde grens in bebouwing” aanwezig is.

Kort gezegd, komt de stelling van de Deputatie er op neer dat verzoekster toch een doorgang heeft als zij over de aangelegde grasstrook en zandberm rijdt.

Dit is toch geen ernstige uitleg. De grasstroken, zandstroken, bermen etc... zoals deze op plannen van de verkavelingsvergunning staan vermeld, moeten wel degelijk in die vorm worden uitgevoerd door de uitvoerder van deze verkavelingsvergunning.

Er wordt dus verwacht dat verzoekster met vrachtwagens over de aangelegde gazon of een voetweg moet rijden op toegang te krijgen tot haar perceel ?

Eenzijds moet in gevolge de verkavelingsvergunning een gazon en voetweg aangelegd worden, doch anderzijds stelt de vergunningverlenende overheid meteen erbij dat deze stroken ook oneigenlijk kunnen (moeten) gebruikt worden om vrachtwagens over te laten rijden.

Van een vooruitziende, zorgvuldige overheid, mag verwacht worden meteen van bij de aanvang een correcte vergunning af te leveren, zonder zelf te moeten wijzen op een “originele oplossing” die een “zeker dynamiek” zal vergen.

Deze oplossing houdt eigenlijk meteen een noodzakelijke afwijking in van de eigen voorwaarden die gekoppeld werden aan de afgeleverde vergunning.

Een zorgvuldige vergunningverlenende overheid, levert geen vergunningen af waarvan zij met 100% zekerheid weet, dat dit eindigt in lange rechtsonzekerheid en die niet uitvoerbaar zijn, tenzij oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de bestemmingsstroken, die diezelfde vergunningverlenende overheid heeft opgelegd.

Van zodra er één vrachtwagen over de opgelegde voetweg rijdt, gaan de poppen aan het dansen. Dit terwijl een voor de hand liggend alternatief (zijnde een voldoende brede strook over LOT 4 buiten de verkaveling voorzien) alle onheil kan voorkomen. Dit is onredelijk en niet evenwichtig.

Voor de overige motivering, verwijst verzoekster integraal naar haar inleidend verzoekschrift, dat zij herneemt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals de Raad reeds heeft vastgesteld in het arrest nr. RvVb/A/1516/1008 van 26 april 2016 zijn de middelen die de verzoekende partij aanvoert tegen de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg, 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 uiteenzetting van de verzoekende partij onder de titel “grievens tegen de beslissing dd. 8/9/2016 van deputatie” blijkt een loutere herhaling te zijn van dezelfde uiteenzetting die de verzoekende partij heeft aangevoerd in haar vorige verzoekschrift dat gericht was tegen de beslissing van de verwerende partij van 24 oktober 2013. De verzoekende partij heeft enkel in de titel van de uiteenzetting de datum gewijzigd van “24/10/2013” naar “8/9/2016”. De letterlijke overname van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarvan gewag gemaakt wordt in deze uiteenzetting, kan geen betrekking hebben op de bestreden beslissing. Dit verslag is na het vernietigingsarrest immers andersluidend. De verzoekende partij citeert in deze uiteenzetting niet de bestreden beslissing, doch de door de Raad vernietigde beslissing bij arrest nr. RvVb/A/1516/1008 van 26 april 2016.

De uiteenzetting kan derhalve niet beschouwd worden als wettigheidskritiek tegen de bestreden beslissing, maar tegen een beslissing die door het vernietigingsarrest van de Raad met terugwerkende kracht uit het rechtsverkeer is verdwenen en is om die reden onontvankelijk.

3.

De verzoekende partij voert onder de titel *“Bijkomende “nieuwe” motivering deputatie bestreden beslissing”* in essentie aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing niets toevoegt aan de beslissing die eerder door de Raad werd vernietigd.

In de vorige beslissing van 24 oktober 2013 overwoog de verwerende partij dat de toegang tot het perceel en de erfdienstbaarheid van uitweg in wezen een burgerlijke discussie betreft waarvoor zij niet bevoegd is. Verder overwoog zij dat de toegang mogelijk bleef zowel over lot 4 als lot 3 dat bewust niet werd opgenomen in de eerste fase van ontwikkeling, dat de grens met het perceel van de verzoekende partij niet samenloopt met de voetweg, maar daar rechts van ligt en dat er naast de groenzone nog een strook over blijft van 8,50 meter – 5 meter om toegang te nemen.

Het vernietigingsarrest nr. RvVb/A/1516/1008 van 26 april 2016 steunt op de volgende overwegingen:

- het komt aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe om bij haar beoordeling over de aanvraag de ontsluitingsmogelijkheden van het betrokken perceel, dan wel de implicaties van de aanvraag voor de ontsluiting van naastliggende percelen, te onderzoeken;
- het gegeven dat de verzoekende partij niet beschikt over een alternatieve toegangsmogelijkheid wordt niet betwist;
- de onbevoegdheid van de verwerende partij om te oordelen over een betwisting van burgerlijke rechten, belet niet dat de verwerende partij kennis kan nemen en rekening dient te houden in haar beoordeling met een uitspraak van een burgerlijke rechter;
- de toegangsmogelijkheid via lot 3 is niet relevant voor de ontsluiting van het perceel van de verzoekende partij;
- de strook van lot 4 langs het perceel van de verzoekende partij dat buiten de verkaveling blijft, heeft niet de breedte die de verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing; uit de aanduidingen in de bouwplannen van deze strook kan afgeleid worden dat het breedste punt in elk geval een stuk minder breed is dan 8,50 meter.

Anders dan de verzoekende partij stelt heeft de Raad in het arrest van 26 april 2016 niet geoordeeld dat de reststrook “onvoldoende” zou zijn, doch wel vastgesteld dat de verwerende partij haar besluit op dat punt op een onzorgvuldige wijze heeft genomen.

4.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het haar toekomt om bij de beoordeling van een aanvraag de implicaties van de aanvraag voor de ontsluiting van naastliggende percelen te onderzoeken. De verwerende partij erkent dat de verzoekende partij toegang tot haar perceel neemt via ‘lot 4’ zoals aangeduid op het proces-verbaal van opmeting en afpaling en stelt vast dat dit lot gedeeltelijk deel uitmaakt van het verkavelingsplan. De verwerende partij overweegt verder dat ter hoogte van het eigendom van de verzoekende partij een strook van ‘lot 4’ buiten de verkaveling blijft, dat deze strook kan aangewend worden voor de ontsluiting van het terrein van de verzoekende partij, dat de grens van deze strook, die niet vastgelegd is, kan gelegd worden conform de beschikkingen van de burgerlijke rechtbanken, dat er langs deze grens geen bebouwing voorzien is, enkel een groenstrook (voetweg), hetgeen een zekere dynamiek toelaat en kan gebruikt worden om de rechten van de verzoekende partij te vrijwaren.

Dit standpunt is in elk geval andersluidend dan de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin wordt voorgesteld om een verkavelingsvergunning te weigeren omdat het aangevraagde het onmogelijk maakt om nog toegang te verkrijgen tot het perceel van de verzoekende partij.

5.

Uit het voorgaande blijkt dat de impact van de verkavelingsaanvraag op de ontsluiting en bereikbaarheid van het perceel van de verzoekende partij een ernstig knelpunt betreft voor het aangevraagde en zodanig zelfs dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na het vernietigingsarrest van de Raad ongunstig adviseerde na de vaststelling dat de breedte van het resterend deel van 'lot 4' echter onvoldoende is om toegang te kunnen nemen tot lot 1.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien, zoals ten deze, een eerdere beslissing werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering aangaande de twistpunten. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Een verzoekende partij mag dan verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet.

De overwegingen in de bestreden beslissing voldoen daar manifest niet aan.

Ondanks de vaststelling in het vernietigingsarrest 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 vermeldde in haar vorige beslissing en ondanks de vaststelling in het navolgend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de resterende strook die zich situeert buiten de grenzen van de verkavelingsaanvraag niet volstaat om toegang te nemen tot het perceel van de verzoekende partij, overweegt de verwerende partij in de thans bestreden beslissing louter dat de grens van de resterende strook vastgelegd kan worden conform de beschikkingen van de burgerlijke rechtbanken, aangezien de in de verkaveling voorziene groenzone/voetweg "een zekere dynamiek toelaat".

Uit deze overwegingen blijkt niet enkel dat de verwerende partij opnieuw nalaat op een zorgvuldige wijze te onderzoeken of de resterende strook van lot 4 voldoende is om toegang te nemen tot het perceel van de verzoekende partij, maar die onzekerheid nu ook afwentelt op hetgeen vergund wordt. De verwerende partij steunt haar beslissing immers essentieel op de overweging dat de groenzone/voetweg zoals voorzien in de verkaveling desnoods moet wijken voor de ontsluiting van het perceel van de verzoekende partij, terwijl een verkavelingsvergunning, als instrument van goede ruimtelijke ordening, precies tot doel heeft de goede ruimtelijke ordening te verzekeren door het goedkeuren van een verkavelingsplan – met inbegrip van de daarin voorziene groenzone/voetweg – en de bijhorende verkavelingsvoorschriften. Nog daargelaten de vraag of, zoals de verwerende partij beweert, de in de verkaveling voorziene groenzone/voetweg "een zekere dynamiek toelaat", is dit motief tegenstrijdig met het verlenen van de aangevraagde verkavelingsvergunning, dat immers het definitief goedkeuren van het verkavelingsplan veronderstelt.

Uit de bestreden beslissing blijkt opnieuw dat de verwerende partij niet met kennis van zaken en op onzorgvuldige wijze heeft geoordeeld over het knelpunt dat haar voor de tweede maal is voorgelegd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. VERZOEK TOT HET OPLEGGEN VAN EEN BEVEL

1.

De verzoekende partij vraagt om de verwerende partij te bevelen om vast te stellen dat de resterende strook buiten de verkaveling van lot 4 onvoldoende is om de rechten van de verzoekende partij te vrijwaren en indruist tegen de goede ruimtelijke ordening.

2.

Op grond van artikel 37 DBRC-decreet, zoals gewijzigd bij decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, kan de Raad na gehele of gedeeltelijke vernietiging, de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Uit de bespreking van het gegrond bevonden middel blijkt dat de verwerende partij voorbij is gegaan aan het gezag van gewijsde van het arrest nr. RvVb/A/1516/1008 van 26 april 2016. Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij rekening te houden met de verplichtingen die voortvloeien uit het gezag van gewijsde van het voornoemd arrest en het onderliggend arrest.

De Raad is op grond van de hiervoor aangehaalde bepaling echter niet bevoegd om aan de verwerende partij te bevelen om de vaststellingen te doen die de verzoekende partij suggereert, die er overigens op neerkomen dat de Raad over de betrokken verkavelingsaanvraag zou oordelen in de plaats van het vergunningverlenend bestuur.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 september 2016, waarbij aan de nv IVG-INVEST de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in 15 loten op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Lindenstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie D, nummer 1481k2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in het 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
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 van 8 mei 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ