

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0018
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0756/SA/0749

Verzoekende partij	de heer Dany VAN WASSENHOVE vertegenwoordigd door advocaat Isabelle VANDENSCHOOR met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Lange Kruisstraat 6 F
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer Michel DE BACKER , vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 augustus 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 18 maart 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij en mevrouw Diane DE MOOR (een wijziging van) een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het opsplitsen van een bouwperceel tot drie bouwkavels op een perceel gelegen te 9550 Hillegem (Herzele), Ledebergstraat, z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 0274W3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 oktober 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 18 november 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 12 januari 2016 met nummer RvVb/S/1516/SA/0749 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juli 2017.

Advocaat Willem CHEYNS *loco* advocaat Isabelle VANDESCHOOR voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Erika RENTMEESTERS *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

Op 17 oktober 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij en mevrouw Dianne DE MOOR bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning *“voor opsplitsing één bouwperceel omvormen tot 3 bouwkvavels”*.

De aanvraag betreft de opsplitsing van een bouwperceel tot drie bouwkvavels, waarvan een bestaande open bebouwing en twee nieuw te voorziene halfopen bebouwingen.

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

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘41027/9723/V/0344/1’ van 9 juli 1968.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 oktober 2014 tot en met 25 november 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer adviseert op 25 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

Op 25 februari 2015 beslist de gemeenteraad van Herzele om akkoord te gaan met de verbreding en uitrusting van de plaatselijke voet-/wandelpweg in het kader van de door de tussenkomende partij gevraagde verkavelingswijziging. Beperkt plaatselijk verkeer van de voorziene aanliggende woningen kan een toegang nemen via deze verbrede toegangsweg. De gemeenteraad legt de volgende voorwaarden op voor de uitvoering van de weg:

- “a) de voorwaarden vast te leggen in de vergunning tot verkavelingswijziging, waarover de beslissing nog moet genomen worden door het College van burgemeester en schepenen*
- b) het opvolgen van de geformuleerde adviezen*

- c) de kosten van de werken voor verbreding en uitrusting van voormelde weg worden op geen enkele wijze door de gemeente ten laste genomen
- d) de gratis grondafstand van nutsleidingen, grond en verharding zal na uitvoering van de werken gebeuren op kosten van de verkavelaars door een door hen aan te stellen notaris. De richtlijnen van De Watergroep zijn daarbij op te volgen.”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 maart 2015 voorwaardelijk gunstig

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 maart 2015 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 18.03.2015.

...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 27/10/2014 tot en met 25/11/2014. Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 schriftelijke bezwaren ingediend. De bezwaren bevatten de volgende elementen:

- aandacht voor druk op de bestaande rioleringen : (nu al water in kelder van aanpalende woningen gehad)

Beoordeling : is een aandachtspunt; geen echte klacht. Verder uit technisch oogpunt te beoordelen door ingenieur en de Watergroep (rioolbeheerder). Eerstgenoemde verwijst naar het advies van de rioolbeheerder, die dan op zijn beurt de aanvraag gunstig beoordeelt.

- problematiek van het regenwater en mogelijke overlast / bezinking niet mogelijk
Bezwaar ongegrond: de omgeving is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied of recent overstroombaar gebied. De omgeving is evenmin opgenomen op de interventiekaart opgemaakt naar aanleiding van het noodweer van 13/11/2010. De nodige aandacht voor de aanpassing/uitbreiding van het rioleringsstelsel en het gebruik van waterdoorlaatbare materialen is aangewezen.

Bezinking is in wezen een wettelijke verplichting. Indien niet mogelijk kan hiervoor bij de bouwaanvraag een afwijking worden aangevraagd.

- problematiek van de verbreding voetgangersweg, het karakter van de weg (zie historiek) en de invloed ervan op het rustig binnengebied. (zie ook verkeersreglementering)
Bezwaar gedeeltelijk gegrond: door het verbreden van de voetgangers-/wandelpad zal er beperkt bijkomend autoverkeer gegenereerd worden (hoofdzakelijk plaatselijk verkeer). Het karakter van de weg als toegang naar 2 huiskavels wijzigt, doch de medekavelanten hebben hiertegen (en tegen de aanvraag voor woningbouw zelf) geen bezwaar ingediend.

De voorziene verbreding ervan naar 4m laat toe deze weg als toegangsweg naar de nieuwe loten te beschouwen. Zie in dat verband ook de adviezen van Politie, Brandweer en ingenieur.

Over de verbreding van de wegen is heeft de gemeenteraad op 25.02.2015 een beslissing genomen. (zie ook de evaluatie van het bezwaarschrift in die beslissing)

- problematiek perceelsgrootte, uitsluiten complementaire functies, verwerpen 2 woningen met zadeldak :

bezwaar gedeeltelijk gegrond : het betreft hier kleine loten van circa 285m² op vrij korte afstand van de kern van de deelgemeente Hillegem. Ze zijn iets kleiner dan soortgelijke koppelwoningen in de goedgekeurde verkaveling en maken op dat vlak geen uitzondering. De inrichting is vooraf voorgelegd aan de relatiebeheerder van de afdeling Ruimte Vlaanderen Gent en die gaf een gunstige beoordeling vermits het voorstel beantwoordt aan de huidige gangbare normen (voortuin van meer dan 5m; zijdelingse stroken minimum 3m; tuinzone tussen de 8 en 10m, woningen met een gelijkvloerse bouwdiepte van max. 15m; 12m op de verdieping en afgewerkt met een zadeldak-).

Beoordeling van inpassing van het project in de ruime omgeving geeft door de opbouw; de heterogene samenstelling (mix aan woningtypologieën - variërende bouwhoogtes en verscheidenheid in bedaking) aan dat dit voldoende kan worden ingepast. Het uitsluiten van complementaire functies kan worden overwogen. Een volwaardig alternatief op die plaats zou erin kunnen bestaan om de kroonlijsthoogte van de gebouwen iets te verminderen (bv 4 à 4,5m) of te mikken op de voorgestelde samenvoeging van de loten voor een vrijstaande woning (één bouwlaag, met evt kamers in het dak).

-problematiek van de verlichting(openbare verlichting ontbreekt)

Bezwaar gegrond: zie verslag van de Politie. In het kader van de veiligheid is het aangewezen efficiënte openbare verlichting aan te brengen. De gemeenteraad heeft op dat vlak beslissingsbevoegdheid. Het besluit van 25.2 II dient opgevolgd te worden.

- problematiek betreffende niveau maaiveld (niveau dient behouden te blijven)

Bezwaar ongegrond: volgens het ingediende verkavelingsvoorstel blijft het bestaande niveau behouden.

Bezwaar deels gegrond : zie hiervoor - evt suggestie om bouwhoogte te beperken, of het alternatief van 1 vrijstaande woning met iets ruimere zijdelingse stroken, beperkte kroonlijsthoogte, evt kamers in het dak te voorzien effectief te realiseren i.p.v. de koppelwoning

- geen doorsteek naar de achterliggende verkaveling :

Bezwaar : momenteel is dit niet aan de orde; het lijkt inderdaad uit verkeerstechnisch en - veiligheidsprincipe niet opportuun de verbinding te maken tussen de onderscheidene verkavelingen. (aspect van leefbaarheid)

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening :

...

Overwegende dat in het Ministerieel Besluit van 20/06/1989 duidelijk wordt gesteld dat de geciteerde weg voor het perceel waarvoor de aanvraag werd ingediend, in de goedgekeurde verkaveling werd opgenomen als voetgangersweg;

Gelet op het akkoord van de medekavelanten met het wijzigend verkavelingsvoorstel; dat door de verbreding van de voorliggende weg naar 4m de weg in aanmerking komt als toegangsweg naar de aangevraagde nieuwe loten;

Gelet op de adviezen van Brandweer, Politie en ingenieur;

Overwegende dat de aangevraagde wijziging zoals gesteld, gepaard gaat met wegaanleg en uitrustingswerken, waarbij een smalle strook grond van ongeveer 25,4 m² uit de verkaveling gratis zal afgestaan worden en aan het openbaar domein toegevoegd;

Dat de gemeenteraad in zitting van 25/02/2015 hierover een beslissing nam;

Gelet op de hedendaagse tendenzen op vlak van wonen: inbreidingsgericht, compacte duurzame woningen, verdichten, zuinig ruimtegebruik, ...

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid: de voorliggende aanvraag is functioneel inpasbaar in de nabije uitgesproken woonomgeving. Op dat vlak is er geen strijdigheid qua bestemming.*
- Mobiliteitsimpact: parkeren op eigen terrein is mogelijk.*
- Schaal: de oprichting van de woningen is onder voorwaarden verenigbaar met de schaal van het nabije woonweefsel.*
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden.*
- Visueel-vormelijke elementen: de aanvraag is visueel-vormelijk in overeenstemming met de nabije omgeving.*
- Cultuurhistorische aspecten: /*
- Bodemreliëf: het bestaande bodemreliëf blijft behouden.*

Overwegende dat het verkavelingsvoorstel in grote mate voldoet aan de gangbare normen ten einde een maximale inpasbaarheid van de nieuw te voorziene woningen mogelijk te maken;

Overwegende dat er weinig of geen nadelen zijn voor omgevende eigendommen (zie afstanden, ingroening, diepte tuinzones, ...);

Dat er kan gesteld worden dat het inbrengen van deze koppelwoning (of een eventueel alternatief onder de vorm van een vrijstaande woning) de samenhang van de gebouwen binnen deze verkaveling niet in het gedrang brengt

...

Algemene conclusie:

De gevraagde verkavelingswijziging kan worden toegestaan mits:

- de uitgebrachte adviezen strikt op te volgen.*
- de beslissing van de gemeenteraad van 25/02/2015 op te volgen;*
- het rioleringsreglement op verkavelingen op te volgen.*

..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verzoekende partij dient op 19 juni 2015 een replieknota in.

Na de hoorzitting van 23 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juli 2015 ongegrond en verleent een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning volgens ingediend plan en onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“
...

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

1. Overeenstemming met gewestplan

Op grond van het VCRO moet elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Dit voorstel tot verkavelingswijziging beoogt het herverkavelen van onderhavig perceel in 3 kavels geschikt voor de oprichting van 2 halfopen (of 1 open) eengezinswoningen. De voorgestelde verkavelingswijziging is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2. Voldoende uitgeruste weg

Artikel 4.3.5 §1 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag al bestaat. Artikel 4.3.5. §2 VCRO verduidelijkt dat een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard is en voorzien is van een elektriciteitsnet.

Huidige aanvraag betreft evenwel geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, maar een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

Een verkavelingsvergunning heeft o.a. tot doel de mogelijkheden te scheppen om een terrein bouwrijp te maken en moet dus, indien nodig, voorzien in de aanleg van de nodige nutsvoorzieningen.

Op het ingediend verkavelingsplan wordt voorzien dat de voorliggende voetweg plaatselijk verbreed wordt van 3m naar 4m, en dat hierbij een strook van ongeveer 1m afgestaan wordt aan de openbare weg. In de motivatienota wordt dit verder toegelicht: in de reeds bestaande doorsteek/ voetgangersweg bevindt zich een riolering, aangebracht ter verbinding (lozing) van de verkaveling 'Bocht' naar de pijpekop Ledebergstraat. Binnen de zone van de grondafstand zullen tevens de nodige nutsvoorzieningen doorgetrokken worden tot de nieuw ontstane kavels vanuit de pijpekop Ledebergstraat.

De voorgestelde verbreding en uitrusting van de plaatselijke voet-/wandelweg in functie van de nieuw te creëren kavels werd aangenomen in de gemeenteraadszitting van 25 februari 2015.

In het besluit wordt gesteld dat beperkt plaatselijk verkeer van de voorziene aanliggende woningen een toegang kunnen nemen via deze verbrede toegangsweg, en dat de weg zal worden uitgevoerd onder volgende strikte voorwaarden:

- a) de voorwaarden vast te leggen in de vergunning tot verkavelingswijziging, waarover de beslissing nog moet genomen worden door het College van burgemeester en schepenen
 - b) het opvolgen van de geformuleerde adviezen
 - c) de kosten van de werken voor verbreding en uitrusting van voormelde weg worden op geen enkele wijze door de gemeente ten laste genomen
 - d) de gratis grondafstand van nutsleidingen, grond en verharding zal na uitvoering van de werken gebeuren op kosten van de verkavelaars door een door hen aan te stellen notaris.
- De richtlijnen van De Watergroep zijn daarbij op te volgen.

3. Weerleggen verwijzingen volgens beroepschrift

-Het in het beroepschrift aangehaalde Ministerieel Besluit d.d. 20 juni 1989 betrof het aanwenden van de voetgangersweg als doorgang naar een volledig nieuwe verkaveling

(5 loten), die ingesloten zat tussen de bebouwing langsheen de Ledebergstraat en de Lavenderstraat, waardoor een te grote belasting op het rustig woongenot van de aangrenzende eigendommen werd veroorzaakt. De weg werd toendertijd ook niet verbreed waardoor de bereikbaarheid van de verkaveling als onvoldoende werd beschouwd.

Onderhavige aanvraag betreft slechts de realisatie van 2 langs deze weg gelegen bijkomende loten. Een dergelijke verkavelingswijziging zoals hier gevraagd wordt kan niet vergeleken worden met de aanvraag waarop voormeld ministerieel besluit betrekking had. Daarenboven zijn de tijdsgeest met betrekking tot de ruimtelijke ordening, en de specifieke ruimtelijke toestand rond dit terrein sinds die tijd aanzienlijk gewijzigd.

-In het aangehaalde arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2014/0260 van 1 april 2014 (i.v.m. de verbreding van de weg met kosteloze grondafstand) gaat het om een stedenbouwkundige vergunning die niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, waarbij de voorwaarde werd opgelegd om de weg te verharderen. In voorliggend geval is de verbreding van de weg reeds opgenomen in de aanvraag.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving.

Voorliggende aanvraag beoogt het opsplitsen van een lot van 1356m² in 3 loten voor 1 open (bestaande woning) en 2 halfopen (of 1 open) eengezinswoningen. Het lot maakt deel uit van een verkaveling uit 1968 bestaande uit 33 loten voor 'residentiële constructies' in halfopen en open bebouwingsvorm.

In toepassing van artikel 1.1.4. VCRO kan enige verdichting aanvaard worden. In tijden van schaarste dient zuinig omgesprongen met de nog resterende ruimte. Binnen de bestaande verkaveling zijn 16 halfopen bebouwingen aanwezig en 3 open bebouwingen, en verder nog enkele gesloten bebouwingen die uit de verkaveling gesloten zijn. Ook in de onmiddellijke omgeving komen verschillende halfopen bebouwingen voor. Zo bestaat de verkaveling met de straatnaam 'Bocht', die paalt aan het betreffende perceel, enkel uit halfopen en gesloten bebouwingen, met eerder beperkte perceelsoppervlaktes(313m²).

Halfopen eengezinswoningen zijn derhalve niet vreemd in de omgeving. De gevraagde opsplitsing past dan ook binnen de plaatselijke aanleg.

Ook de bouwvrije zijdelingse strook van 3m zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Vandaag wordt 3m als algemeen aanvaarde norm voor zijdelingse bouwvrije stroken gehanteerd, ook in nieuwe verkavelingen, vanuit het idee van zuinig ruimtegebruik. De

privacy van de aanpalenden wordt hierdoor niet geschaad. Er rest nog voldoende ruimte voor het aanplanten van een groenscherm, hetzij een haag, hetzij paal en draad voorzien van klimop.

De zijdelingse bouwvrije stroken van de oorspronkelijke verkaveling uit 1968 zijn op het plan af te lezen en bedragen eveneens minimum 3m. De breedte van de bouwvrije stroken in de bestaande verkaveling wijkt bijgevolg niet af van de nu gevraagde verkavelingswijziging.

Het oorspronkelijk karakter van de verkaveling, met name één woongelegenheid per kavel en maximum 2 bouwlagen wordt door de voorgestelde wijziging niet teniet gedaan. Ook de bestemming 'residentiële constructies' blijft behouden.

De gevraagde wijziging impliceert derhalve geen stijlbreuk met de oorspronkelijke verkaveling, in tegendeel: de aanvraag is in overeenstemming met de algemene opvatting en karakteristieken van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Gezien enkel bestemmingsverkeer mogelijk is naar de 2 afgesplitste percelen zal er geen impact zijn op de verkeersafwikkeling. De nieuwe verbrede toegangsweg blijft verder immers enkel doorkruisbaar voor voetgangers en fietsers.

De impact op de belevingswaarde en het woongenot van de aanpalende woningen zal niet van die aard zijn dat deze de maat van normale op deze locatie te verwachten burenhinder zal overschrijden. Er wordt voldoende afstand gevrijwaard tussen de woningen; de achterliggende woning van beroepindieners heeft een zeer diepe tuinzone en bovendien kan het geheel ingegroend worden.

Enkel worden opmerkingen gemaakt over de nevenbestemmingen, de inplanting ingeval van open bebouwing, het bouwvolume en de verschijningsvorm. Door enkele beperkingen op te leggen zal de voorgestelde verkaveling zich beter integreren binnen het bestaand weefsel en zal ze een positieve invloed hebben op de aanpalende percelen.

Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag de samenhang van de gebouwen binnen deze verkaveling niet in het gedrang brengt. Het gevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en derhalve vergunbaar, mits aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgelegd door het college.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- de uitgebrachte adviezen strikt op te volgen.
- de beslissing van de gemeenteraad van 25/02/2015 op te volgen;
- het rioleringsreglement op verkavelingen op te volgen.
- de volgende voorwaarden dienen te worden aangevuld en /of gewijzigd :

1. Voorschriften gebouwen

1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nevenbestemmingen worden niet aanvaard	Wijziging : complementaire functies zijn op deze plaats bij halfopen woningbouw niet toegelaten.

2. Voorschriften bestemming

2.1. Voorschriften gebouwen

2.1.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Van deze maten kan niet afgeweken worden.	Ingeval van open bebouwing dienen de zijdelingse stroken 3,5m te bedragen. Diepte : 15,0 m Voorgevelbreedte maximaal 13,0 m Voorgevel op \pm 6,0 m van de nieuwe ontworpen rooilijn en in het verlengde van de voorste gevel van de reeds bebouwde kavels
---	--

2.1.C. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Kroonlijsthoogte maximaal 4,5 m (één volwaardige bouwlaag, kamers met borstwering) in het geval van gekoppelde woningbouw. In het geval van open bebouwing wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot 3,5 m met bewoonbare zolder. <u>Vloerpeil</u> Maximum 0,35 meter boven straatniveau

2.1.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<u>Gevelmaterialen</u> Vrij te kiezen <u>Dakvorm</u> Dakhelling tussen de 35° en 50° Een plat dak is ook toegelaten. Minimale dakuitbouwen in voorste dakvlak zijn toegestaan.
Bijzondere bepalingen voor halfopen woningen: Voor halfopen woning worden specifieke bepalingen opgenomen zoals het verplicht volgen van de voorbouwlijn en het gabarit.	- De eerst vergunde woning is bepalend voor wat betreft de kroonlijsthoogte, gabarit, materiaalkeuze en architecturale vormgeving - De niet aangebouwde delen van de mandelige muur moeten als buitengevels van de woning afgewerkt worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verantwoordt haar belang als aanpalende buur door te stellen dat het voorzien van twee halfopen bebouwingen en de beperking van de zijdelingse bouwvrije strook tot drie meter een essentiële afwijking vormt van de karakteristieken van de verkaveling, waardoor zij als eigenaar en bewoner van het aanpalende perceel hinder en nadelen zal ondervinden.

Zij roept vooreerst visuele hinder in, in de mate dat zij nu geconfronteerd wordt met zicht op een tweewoonst. Zij meent dat hierdoor de belevingswaarde van de tuin wordt verminderd.

De verzoekende partij werpt tevens op dat het oprichten van een tweegezinswoning op dergelijke smalle loten hinder meebrengt en vermindering van het rustig woongenot, nu dichter, hoger en dieper gebouwd zal worden dan de andere woningen in de straat en er twee gezinnen hun intrek zullen nemen. Volgens de verzoekende partij zal dit privacyhinder, vermindering van ruimtelijke kwaliteit, vermindering van zonlicht en bijkomend lawaaihinder, verkeers- en parkeerproblemen veroorzaken.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij omdat zij meent dat de verzoekende partij nergens concreet omschrijft welke hinder en nadelen zij meent te lijden ingevolge de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij voert aan dat de loutere bewoning van een huis in de omgeving niet volstaat om een belang aan te tonen.

De ingeroepen nadelen (inbreuk op de privacy, vermindering van woon- en gebruiksgenot en vermindering van zonlicht) kunnen zich volgens de tussenkomende partij niet voordoen gelet op de ruime afstand van ongeveer 50 meter die bestaat tussen de woning van de verzoekende partij en het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De tussenkomende partij stelt tevens dat het groenzicht van de verzoekende partij niet zal verdwijnen.

Tot slot merkt de tussenkomende partij op dat de woning van de verzoekende partij niet tot de verkaveling behoort. Zij meent tevens dat het verzoekschrift een *actio popularis* instelt waar wordt gesteld dat dichter, dieper en hoger zal worden gebouwd dan de andere woningen in de straat.

4.

De verzoekende partij voegt daar in haar wederantwoordnota nog aan toe dat zij zich niet heeft beperkt tot het putten van een belang uit louter nabuurschap, maar integendeel omstandig het bestaan, de aard en de omvang van de hinder en nadelen heeft omschreven.

De verzoekende partij benadrukt dat zij weldegelijk een persoonlijk belang heeft, aangezien het perceel waarvoor een verkavelingswijziging wordt aangevraagd rechtstreeks aan het perceel van

verzoekende partij paalt en zij net degene is die het meeste hinder en nadeel zal lijden door de vergunningsbeslissing.

5.

De tussenkomen partij voegt in haar schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende een beroep bij de Raad te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon rechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van de hinder en nadelen absoluut zeker zijn.

In haar verzoekschrift situeert de verzoekende partij haar woning ten aanzien van het aangevraagde met aanduiding van beide percelen. Uit de voorgelegde gegevens blijkt dat de achterzijde van de woning en de tuin van de verzoekende partij grenst aan het op te splitsen perceel waarop door de bestreden beslissing een tweewoonst met ontsluitingsweg wordt voorzien.

Ter adstructie van het belang is het voldoende dat het risico op hinder of nadelen aannemelijk gemaakt wordt.

Door te verwijzen naar mogelijke visuele hinder, privacyhinder en mobiliteitsproblemen ten gevolge van de vergunde verkaveling blijkt genoegzaam dat de mogelijke hinder en nadelen voldoende concreet worden beschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel bestaande uit twee onderdelen voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van “*de regels van de provincie Oost-Vlaanderen inzake de hoorplicht*”, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet), van de schending van de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In het eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing beperkt is tot een letterlijke overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (hierna: de PSA) en niet aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek werd onderworpen. Volgens de verzoekende partij volstaat dit niet om te voldoen aan de formele motiveringsplicht en artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing nergens verwijst naar de replieknota die zij op 19 juni 2015 heeft ingediend ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij laat deze replieknota onbeantwoord.

2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat het verslag van de PSA een voorbereidende handeling is van de uiteindelijke vergunningsbeslissing. Indien de deputatie akkoord gaat met dit verslag neemt zij dit verslag integraal over. De verwerende partij stelt dat zij enkel een eigen motivering hoeft te geven wanneer zij afwijkend oordeelt. Zij voegt nog toe dat de verzoekende partij geen voordeel kan halen uit het anders verwoorden van dezelfde inhoudelijke beslissing.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het tweede onderdeel dat het verslag van de PSA tijdig aan de verzoekende partij werd bezorgd, dat zij een repliek op dit verslag heeft mogen indienen, dat deze replieknota in het administratief dossier werd opgenomen en dat verzoekende partij correct werd gehoord. De verwerende partij stelt voorts dat de replieknota een herhaling vormt van het beroepsschrift en dat alle bezwaren uit het beroepsschrift reeds beantwoord werden in de bestreden beslissing. Zij meent dat niet kan worden ingezien waarom zij verplicht zou zijn om expliciet te verwijzen naar een replieknota.

3.

De tussenkomende partij roept de onontvankelijkheid van het eerste middel in voor zover de verzoekende partij de schending aanvoert van *“de regelen van de provincie Oost-Vlaanderen”*.

De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar het eensluidend verslag van de PSA verwijst. Een gelijkkluidend oordeel betekent niet dat de verwerende partij de aanvraag niet zelf heeft beoordeeld. Als zij van oordeel is dat zij gelijkkluidend kan oordelen, dan kan de verwerende partij het verslag van de PSA overnemen of tot de hare maken.

Ondergeschikt roept de tussenkomende partij ook de onontvankelijkheid van het middel in bij gebrek aan belang bij de vernietiging. Zelfs als de verwerende partij expliciet zou moeten vermelden dat ze in de bestreden beslissing zich het standpunt van de PSA eigen maakt, dan zou het enkel een formeel gebrek betreffen, dat de inhoud van de bestreden beslissing geenszins wijzigt.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stelt de tussenkomende partij dat de motiveringsplicht slechts is geschonden wanneer er een verplichting bestaat om te antwoorden op de replieknota. De verzoekende partij toont echter niet aan dat een dergelijke verplichting bestond. De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partij ook niet toelicht op welke elementen uit haar replieknota zijn nog een antwoord verwachtte.

De verzoekende partij toont bovendien niet aan hoe een eventuele verwijzing naar de replieknota inhoudelijk tot een andere beslissing zou kunnen leiden.

4.

In haar wederantwoordnota verduidelijkt de verzoekende partij met betrekking tot het eerste onderdeel nog dat de verwerende partij op geen enkele wijze aangeeft wat de beweegredenen zijn om zich aan te sluiten bij de advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Met betrekking tot het tweede onderdeel verwijst de verzoekende partij naar het arrest van de Raad van 16 oktober 2012, met nummer A/2012/0410 en voegt nog toe dat van de verwerende partij wel

degelijk mag verwacht worden dat uit de bestreden beslissing minstens blijkt dat de replieknota mee in de beoordeling werd opgenomen.

De verzoekende partij stelt voorts dat in het beroepsschrift omstandig inzichtelijk werd gemaakt op welke elementen van de replieknota een antwoord van de verwerende partij verwacht kon worden.

5.

In haar schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomende partij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij roept de gedeeltelijke onontvankelijkheid in van het middel, voor zover de verzoekende partij de schending inroept van de *“regelen van de provincie Oost-Vlaanderen – onderdeel hoorplicht”*

De Raad stelt vast dat de geschonden geachte bepalingen van het eerste middel misschien wat ongelukkig werden geformuleerd, maar dat zowel bij de geschonden geachte bepalingen als bij de toelichting bij het eerste middel uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 4.7.23, §1 VCRO. In de toelichting bij dit middel verwijst de verzoekende partij tevens uitdrukkelijk naar verduidelijking die de provincie Oost-Vlaanderen op haar website vermeldt en die in het verzoekschrift zelf wordt geciteerd. De geschonden geachte bepaling kan dan ook niet anders geïnterpreteerd worden dan een schending van de regels met betrekking tot de administratieve beroepsprocedure zoals vervat in artikel 4.7.23 VCRO, in het bijzonder de hoorplicht en de mogelijkheid om in antwoord op het PSA-verslag een replieknota in te dienen.

Uit de repliek van de verwerende en tussenkomende partij, waar zij vaststellen dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tijdig aan de verzoekende partij kenbaar werd gemaakt, dat zij een repliek op dit verslag heeft mogen indienen, dat deze nota in het administratief dossier werd opgenomen en de verzoekende partij op correcte wijze werd gehoord, blijkt duidelijk dat zij het verzoekschrift ook in die zin geïnterpreteerd hebben en hen derhalve niet verhinderd werd om een repliek te formuleren.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De verzoekende partij splitst haar eerste middel op in twee onderdelen. In een eerste middelenonderdeel stelt zij dat de bestreden beslissing de formele motiveringsverplichting schendt nu daarin geen eigen zorgvuldige beoordeling wordt gemaakt.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar *“het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 11 juni 2015”*. De gebruikte bewoording *“eensluidend”* geeft aan dat zij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit, wat getuigt van een eigen beoordeling van de verwerende partij.

Het gegeven dat de motieven van de bestreden beslissing volledig zouden overeenstemmen met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk. Niets belet de verwerende partij om de beoordelingen van de aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en het zich eigen te maken. Er bestaat in dit verband geen vereiste dat de deputatie moet motiveren waarom zij het verslag volgt.

Het eerste middelenonderdeel wordt verworpen.

In het tweede onderdeel van dit middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij, door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over te nemen in de bestreden beslissing, niet geantwoord heeft op haar aanvullende nota ter repliek van dit verslag.

De verzoekende partij toont evenwel niet aan in welke mate haar argumenten zoals uiteengezet in het beroepsschrift verschillen van deze uiteengezet in haar replieknota. Uit het dossier blijkt dat de argumenten van de verzoekende partij zoals zij deze heeft uiteengezet in haar replieknota niet wezenlijk verschillen van de weergave van het standpunt van de verzoekende partij in het beroepsschrift/derdenberoep bij de deputatie. Hieruit blijkt dat de verwerende partij kennis had van de argumenten van de verzoekende partij en deze heeft betrokken bij haar beoordeling. In deze omstandigheden diende de verwerende partij niet uitdrukkelijk te verwijzen naar de replieknota van de verzoekende partij.

De motiveringsplicht vereist overigens niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt dient te antwoorden op de argumenten van de verzoekende partij. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom de argumenten niet werden aanvaard. Aan deze vereiste is *in casu* voldaan.

Het tweede middelenonderdeel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.25 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het legaliteitsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur aan.

De verzoekende partij stelt dat het gemeenteraadsbesluit met betrekking tot de zaak van de wegen onwettig is zodat geen verkavelingsvergunning kon worden verleend.

De beoordeling van de gemeenteraad moet volgens de verzoekende partij immers beperkt zijn tot de zaak van de wegen. De gemeenteraad gaat zijn bevoegdheid te buiten wanneer hij oordeelt over de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Zij meent dat het gemeenteraadsbesluit eveneens onwettig is daar waar de beslissing van de gemeenteraad over het tracé van de wegen voorwaardelijk is en de invulling van de voorwaarden overlaat aan het college van burgemeester en schepenen, terwijl de verzoekende partij meent dat aan de voorwaarden moet zijn voldaan alvorens het college een beslissing kan nemen over de verkavelingsvergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het gemeenteraadsbesluit weldegelijk wettig is.

In de bestreden beslissing wordt een antwoord geformuleerd op de bezwaren en wordt duidelijk gemotiveerd waarom een wegenaangepassing is toegestaan. De overwegingen die verband houden met de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid zijn slechts een overtoollig motief dat niet rechtstreeks tot de vergunning heeft geleid.

De vermelding dat de voorwaarden die het college van burgemeester en schepenen oplegt moeten worden gevolgd, zou eveneens een overbodige vermelding zijn, nu voorwaarden bij een stedenbouwkundige vergunning steeds bindend zijn.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het op basis van de artikelen 2, 42 en 192 van het Gemeentedecreet van 15 juni 2005 en vaststaande rechtspraak van de Raad van State aan de gemeenteraad toekomt om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen, meer specifiek met betrekking tot de aanleg van nieuwe wegen, de tracéwijziging, de verbreding en opheffing van bestaande gemeentelijke wegen.

De tussenkomende partij voert aan dat de beslissing van de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen geen voorbereidende handeling rechtshandeling is van de verkavelingsvergunning. Het is een autonome beslissing waarvan de onwettigheid geen invloed kan hebben op de (on)wettigheid van de beslissing over een verkavelingswijziging.

Aangezien de gemeenteraadsbeslissing niet werd aangevochten bij de Raad van State, is deze beslissing volgens haar definitief zodat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel.

Binnen de haar toegewezen bevoegdheden komt het niet aan de verwerende partij toe om deze beslissing buiten toepassing te laten.

Ondergeschikt meent de tussenkomende partij dat, voor zover stedenbouwkundige elementen vermeld worden in de gemeenteraadsbeslissing, dit geenszins de determinerende motieven waren in de beslissing over de wegenis.

Op basis van de plannen en aan de hand van de bezwaren werd de inrichting van de wegenis besproken. De verwerende partij heeft juist zorgvuldig gehandeld door na te gaan of er gewijzigde omstandigheden zijn die toelaten dat een ander gebruiksstatuut wordt gegeven aan de weg. Dat deze argumenten ruimtelijk van aard zijn verhindert volgens de tussenkomende partij niet dat zij betrokken worden bij de beoordeling over het gebruik van de weg. Ook het argument van de gewijzigde ruimtelijke visie, maakt de gemeenteraadsbeslissing nog niet onwettig.

De tussenkomende partij stelt tot slot dat de verzoekende partij er verkeerdelijk van uitgaat dat de gemeenteraad oordeelt dat er bijkomende voorwaarden moeten worden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het tracé.

De tussenkomende partij stelt dat de gemeenteraad slechts de overname van het tracé kan goedkeuren als ook de voorwaarden in de verkavelingswijziging worden nageleefd. Deze voorwaarde drukt derhalve slechts respect uit voor de bevoegdheden van het college.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nog toe dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij weerlegt dat de beslissing van de gemeenteraad over de wegenis onwettig is. Volgens de verzoekende partij dient de gemeenteraadsbeslissing dan ook op basis van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing gelaten te worden.

4.

De tussenkomende partij voegt in haar schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing onwettig is en moet vernietigd worden omdat de gemeenteraad op 25 februari 2015 een onwettige beslissing over de zaak van de wegen nam door dit besluit te laten steunen op motieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening en door de goedkeuring van de wegenis afhankelijk te maken van de naleving van de voorwaarden in de verkavelingsvergunning.

2.

Wanneer de verkaveling wegeniswerken voorziet waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, bepaalt artikel 4.2.25, eerste lid VCRO dat de vergunningverlenende overheid pas een beslissing kan nemen over de verkaveling nadat de gemeenteraad een beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen. Aan die voorwaarde moet voldaan zijn opdat de vergunningverlenende overheid een rechtmatig besluit kan nemen over de verkavelingsaanvraag.

De Raad kan de tussenkomen partij bijtreden waar zij stelt dat de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen een autonoom besluit is dat niet beschouwd kan worden als een voorbereidende rechtshandeling ten aanzien van de latere beslissing over de wijziging van een verkavelingsvergunning. Het betreft derhalve geen vergunningsbeslissing die kan worden bestreden met een administratieve beroepsprocedure zoals voorzien in artikel 4.7.21 VCRO of rechtstreeks kan worden aangevochten bij de Raad.

Het gegeven dat de verzoekende partij geen procedure bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak heeft ingesteld tegen de goedkeuring door de gemeenteraad van het tracé en de technische inrichting van de wegenis kan evenwel geen invloed hebben op het belang van de verzoekende partij voor het instellen van een beroep tot nietigverklaring tegen het verlenen van de verkavelingsvergunning.

Een gemeenteraadsbesluit heeft een verordenend karakter en kan dus door de Raad op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing worden gelaten, voor zover dit besluit met een onwettigheid is behept, nu in dat geval niet langer voldaan is aan het hiervoor aangehaalde artikel 4.2.17, §2 VCRO.

3.

In essentie voert de verzoekende partij aan dat de gemeenteraadsbeslissing onwettig is omdat de gemeenteraad zijn beslissing niet mag motiveren aan de hand van motieven die betrekking hebben op het vergunningenbeleid, maar zich moet beperken tot argumenten die betrekking hebben op de wegenis.

De vergunning van de wegenis wordt in het gemeenteraadsbesluit van 25 februari 2015 als volgt gemotiveerd:

“ ...

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek dat liep van 27/10/2014 tot en met 25/11/2014 twee bezwaren werden ingediend;

Dat de bezwaarschriften de volgende elementen bevatten en als volgt worden beoordeeld:

- *Problematiek van het regenwater en de mogelijke overlast/ bezinking niet mogelijk Bezwaar ongegrond: de omgeving is niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied of recent overstroombaar gebied. De omgeving is evenmin opgenomen op de interventiekaart opgemaakt naar aanleiding van het noodweer van 31/11/2010. De nodige*

aandacht voor de aanpassing/uitbreiding van het rioleringsstelsel en het gebruik van waterdoorlatende materialen is aangewezen.

Bezinking is in wezen een wettelijke verplichting. Indien niet mogelijk kan hierdoor bij de bouwaanvraag een afwijking worden aangevraagd.

- *Problematiek van de verbreding voetgangersweg en de invloed ervan op het rustig woonkarakter*

Bezwaar gedeeltelijk gegrond: door het plaatselijk verbreden van de voetgangers-/wandelweg zal er beperkt bijkomend plaatselijk autoverkeer gegeneerd worden.

Over de verbreding van de wegenis dient de gemeenteraad een beslissing te nemen. Binnen het kader van de openbaarmaking van de verkavelingswijziging werden alle kavelanten schriftelijk op de hoogte gesteld van deze wijziging, er werden op dat vlak voor die eigenaars

- *Problematiek van de verlichting (openbare verlichting ontbreekt)*

Bezwaar gegrond: zie verslag van de Politie. In het kader van de veiligheid is het aangewezen efficiënte openbare verlichting aan te brengen.

...

Overwegende dat de gemeenteraad een beslissing dient te nemen over de zaak der wegen en de gratis grondafstand;

Overwegende dat voor de indiening van deze verkavelingswijziging de vraag of woningbouw in tuinzone van de betrokken eigenaars mogelijk was, werd voorgelegd aan de relatiebeheerder van Ruimte Vlaanderen-Gent;

Dat gesteund wordt op de nieuwe woonontwikkeling die de Vlaamse Overheid voor ogen heeft; het hier om een typisch voorbeeld van wooninbreiding -; kleinere kavelvorming voor de oprichting van kleinere compacte woningen, geen nadelen voor de aanpalenden, een voldoende diepe buitenruimte (tuinzone minstens 8m diep); aan te vragen via de procedure voor verkavelingswijziging aangezien de bouwplaats gesitueerd is binnen een niet vervallen goedgekeurde verkaveling;

Dat uit ruimtelijke stedenbouwkundig oogpunt dit voorstel onder de nodige voorwaarden kan worden aanvaard, die in de stedenbouwkundige vergunning opgenomen zullen worden.

..."

In het kader van het nemen van zijn besluit over de zaak van de wegen, kan de gemeenteraad kennis nemen van standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. De gemeenteraad mag zich daarbij niet uitspreken over de vergunningsaanvraag zelf, in die zin dat zij zichzelf geen bevoegdheden mag toekennen inzake de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening die voorbehouden zijn aan het decretaal bevoegde vergunningverlenend bestuursorgaan.

De Raad acht het aanvaardbaar dat de problematiek van het regenwater en de mogelijke overlast wordt besproken bij de beoordeling van de zaak van de wegen, die immers ook het tracé en de uitrusting omvat.

Ook het motief dat de nieuwe verkaveling bijkomend verkeer zou meebrengen, de verkeersdrukke zou toenemen en bijgevolg het rustig woongenot in het gedrang zou komen, kan op zich bij de beoordeling van de zaak van de wegen worden betrokken.

De problematiek van de verlichting heeft eveneens betrekking op de uitrusting van de weg.

Deze overwegingen worden vermeld naar aanleiding van het openbaar onderzoek en zijn relevant voor en hebben betrekking op de zaak van de wegen.

De overige overwegingen zijn geenszins motieven die doorslaggevend zijn geweest bij de beslissing over de zaak van de wegen. De beslissing inzake de wegenis blijft ook overeind zonder de vermeende ruimtelijke motieven, die derhalve overmatig zijn. De verzoekende partij toont niet aan dat de gemeenteraad zich bevoegdheden voorbehouden aan het college van burgemeester en schepenen heeft willen toe-eigenen. In het gemeenteraadsbesluit wordt de beslissing over de vergunning van de verkavelingswijziging uitdrukkelijk aan het college van burgemeester en schepenen overgelaten.

4.

De verzoekende partij meent anderzijds dat het gemeenteraadsbesluit onwettig is, omdat de goedkeuring van het wegtracé voorwaardelijk geformuleerd zou zijn en de concrete invulling van de voorwaarden zou overlaten aan het college van burgemeester en schepenen.

In de gemeenteraadsbeslissing wordt besloten dat de gemeenteraad akkoord gaat met de verbreding en uitrusting van de plaatselijke voet-/wandelpad, onder voorwaarden. Deze voorwaarden luiden als volgt:

“ ...

- a) *De voorwaarden vast te leggen in de vergunning tot verkavelingswijziging, waarover de beslissing nog moet genomen worden door het College van burgemeester en schepenen;*
- b) *Het opvolgen van de geformuleerde adviezen;*
- c) ...”

De Raad is van oordeel dat de gebruikte bewoordingen louter de bedoeling hebben te wijzen op de decretaal bestaande correlatie tussen enerzijds de beslissing over de wegen en anderzijds de verkavelingsvergunning. Als zodanig betreft zulks de loutere toepassing van artikel 4.2.25 VCRO die stelt dat de beslissing over de wegenis in dit geval moet gekaderd worden in de aanvraag tot verkavelingsvergunning.

Uit de tekst van het gemeenteraadsbesluit blijkt naar het oordeel van de Raad dat de Gemeenteraad louter de bedoeling had te benadrukken dat tevens de verkavelingsvergunning, die de (individuele) wegeniswerken vergunt, moet worden nageleefd. Een dergelijke voorwaarde is op zich overmatig daar de vergunningsvoorwaarden hoe dan ook bindend zijn voor de aanvrager van de vergunning. Een verkavelingsvergunning (of de vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning) geldt immers als stedenbouwkundige vergunning voor alle in de verkavelingsvergunning (of vergunning tot wijziging ervan) opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken.

De stelling van de verzoekende partij dat slechts een voorwaardelijke beslissing voorligt, wordt niet bijgetreden. Het besluit over de wegenis benadrukt zoals reeds vermeld dat het akkoord over de wegenis kadert in de verkavelingsprocedure waarvoor het college van burgemeester en schepenen nog de voorwaarden dient vast te stellen. Zulks neemt niet weg dat een definitieve beslissing over de wegenis voorligt, zij het dat deze met toepassing van artikel 4.2.25 VCRO niet los kan gezien worden van de latere vergunningsbeslissing te nemen door het college van burgemeester en schepenen over de ingediende verkavelingsaanvraag.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat de nieuw te verkavelen loten gelegen moeten zijn aan een voldoende uitgeruste weg. De beperkte verbreding van een voetweg voldoet niet als voldoende uitgeruste weg.

De verzoekende partij stelt met verwijzing naar de rechtspraak van de Raad dat de eis van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt voor verkavelingsvergunningen, maar dat de ontsluiting van een perceel wel een aspect van goede ruimtelijke ordening is dat beoordeeld dient te worden overeenkomstig artikel 4.3.1. VCRO.

De verzoekende partij vervolgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de mogelijkheid tot uitvoering moet beoordelen indien er twijfels rijzen over de uitvoering van de vergunning. De verwerende partij heeft nagelaten om deze beoordeling te maken en is volgens de verzoekende partij uit gegaan van feitelijk onjuiste gegevens.

De verzoekende partij meent voorts dat een verbreding tot vier meter onvoldoende is om aanzien te worden als circulatieweg voor de twee nieuwe loten. Het gaat hier immers niet om een private oprit, maar om een openbare gemeenteweg die opgesteld wordt voor gemotoriseerd autoverkeer naar twee loten. Circulatie in twee richtingen moet mogelijk zijn.

De verzoekende partij voegt eraan toe dat iedere latere aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning zal stuiten op schending van artikel 4.3.5. VCRO.

Zij stelt bovendien dat het advies van de brandweer niet uitvoerbaar is. De brandweernormen zouden niet gehaald worden gelet op de smalle breedte van de voet/wandelweg. Ondergeschikt voegt de verzoekende partij er nog aan toe dat de voetweg niet over de volle lengte tot vier meter wordt verbreed.

Nog volgens de verzoekende partij laat de verwerende partij na om te antwoorden op deze argumentatie die ook werd opgenomen in de replieknota, zodat het motiveringsbeginsel geschonden is.

1.2.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met het ministerieel besluit van 20 juni 1989 waarin werd geoordeeld dat deze voetweg niet als voldoende uitgeruste weg kon worden aanzien. In dit besluit werd vastgesteld dat het verkavelingsontwerp een ontsluiting voorzag via de voetweg van drie meter breed. De aanvraag werd geweigerd wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij ziet geen reden om af te wijken van hetgeen de minister heeft geoordeeld.

De verwijzing in de bestreden beslissing naar de veranderde tijdsgeest en het zuinig omspringen met de beschikbare ruimte, heeft geen invloed op het objectief gegeven van een voldoende uitgeruste weg.

De verzoekende partij meent dat het gelijkheidsbeginsel en het continuïteit- en rechtszekerheidsbeginsel geschonden zijn, nu de gemeente in het verleden herhaaldelijk iedere bebouwing op het achterliggende perceel heeft afgewezen op basis van het argument dat er geen ontsluiting mocht genomen worden via de bestaande voet- en wandelweg. De bestemming van deze weg is steeds een voet/wandelweg geweest. Ook het argument dat de breedte gering is blijft gelden. De bestreden beslissing is ook wat dit aspect betreft niet voldoende gemotiveerd.

2.

2.1.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste onderdeel dat het bestaan van een voldoende uitgeruste weg geen vereiste is bij een verkavelingsaanvraag. De verkavelingsaanvraag kan net voorzien in de aanleg van een voldoende uitgeruste weg die aansluit op het bestaande wegennet.

De verwerende partij stelt dat nieuwe wegenis weldegelijk bruikbaar is voor de ontsluiting van de nieuwe loten, dat dit een opportuniteitsbeoordeling betreft en dat het tegendeel niet is aangetoond en al evenmin op feiten gebaseerd.

Volgens de verwerende partij is een weg van vijftig meter lang en vier meter breed voldoende om twee loten te bedienen. Het al dan niet voldoende uitgerust zijn van een weg is bovendien niet afhankelijk van de breedte ervan, maar wel van het *“voldoende verhard”* zijn en de aanwezigheid van minstens een elektriciteitsnet.

Verder meent de verwerende partij dat de verzoekende partij er geen belang bij heeft om de haalbaarheid van de brandweernormen in vraag te stellen, omdat deze geen verband houden met de aangevoerde hinderaspecten en de verzoekende partij ongeveer vijftig meter van de bouwplaats woont. In die zin betwist de verwerende partij de ontvankelijkheid van dit middel.

Volgens de verwerende partij wijkt de conclusie van de verzoekende partij bovendien af van het advies van de brandweer. Zij voegt er nog aan toe dat aan de brandveiligheidsnormen wordt voldaan, hoewel het aangevraagde in wezen buiten het toepassingsgebied van deze normen valt. In ondergeschikte orde geeft de verwerende partij toe dat het brandweeraadvies verwarrend is geformuleerd. Indien verduidelijking of bijkomende motivering van het advies zich opdringt, vraagt zij toepassing van de bestuurlijke lus. De conclusie van het advies wijzigt hierdoor niet.

2.2.

De verwerende partij benadrukt met betrekking tot het tweede onderdeel dat de huidige aanvraag een ander voorwerp heeft dan de aanvraag die voorlag in 1989. Zij wijst erop dat zowel de ruimtelijke context als de ruimtelijke inzichten in 25 jaar zijn gewijzigd.

De verwerende partij stelt dat vandaag de voorkeur wordt gegeven aan zuinig ruimtegebruik en verwijst hiervoor naar het ruimtelijk beleid en het algemeen principe van verdichting in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De beoordeling dat een verdichting in principe vergunbaar is, is niet kennelijk onredelijk.

3.

3.1.

De tussenkomende partij stelt met betrekking tot het eerste onderdeel dat artikel 4.3.5 VCRO geenszins werd geschonden, aangezien deze bepaling betrekking heeft op stedenbouwkundige vergunningen en niet van toepassing is op verkavelingsvergunningen.

De tussenkomende partij werpt op dat de Raad slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt en zich derhalve niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij. De verwerende partij hoefde niet punt per punt alle argumenten en bezwaren van de verzoekende partij te weerleggen.

De tussenkomende partij citeert de motivering van de verkeersaspecten uit de bestreden beslissing en de voorafgaande beoordeling van de wegenis en stelt dat de verwerende partij kon oordelen dat de voorziene verkeersontwikkeling de goede ruimtelijke ordening niet zou schaden, aangezien de weg wordt voorzien voor bestemmingsverkeer. Ook de gemeenteraad besloot dat de weg voldoet om het bestemmingsverkeer af te wikkelen. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is.

De tussenkomende partij voert aan dat de kritiek op de inrichting van de wegenis betrekking heeft op de gemeenteraadsbeslissing van 25 februari 2015, die geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing, zodat dit middel (deels) onontvankelijk is.

De verzoekende partij zou bovendien geenszins de wettigheid van de voorwaarden inzake het brandweeradvies aanvechten, maar slechts stellen dat de naleving niet mogelijk is. De tussenkomende partij meent dat de naleving van de voorwaarden betrekking heeft op een aspect van handhaving en niet op de bestreden beslissing.

Ondergeschikt voegt de tussenkomende partij daaraan nog toe dat weldegelijk voldaan wordt aan de in het brandweeradvies opgelegde voorwaarden. De weg die voor de ontsluiting dient heeft de minimale breedte die wordt opgelegd in het brandweeradvies. Dat de bestaande weg die geen deel uitmaakt van de aanvraag, niet zal worden verbreed doet daaraan geen afbreuk.

3.2.

De tussenkomende partij stelt met betrekking tot het tweede onderdeel dat er geen gezag van gewijsde kleeft aan eerdere vergunningsbeslissingen, zodat steeds kan worden afgeweken van een eerder standpunt.

De tussenkomende partij meent dat het gelijkheidsbeginsel niet wordt geschonden aangezien het project waarop de bestreden beslissing betrekking heeft verschilt van het project waarop de beslissing van de minister van 1989 betrekking had. De tussenkomende partij verwijst naar de motieven van de verwerende partij waaruit blijkt dat de betreffende projecten niet te vergelijken zijn, zodat de verwerende partij tot een ander standpunt kon komen

Ondergeschikt stelt de tussenkomende partij dat de beslissing geenszins steunt op foute motieven en dat de verzoekende partij het kennelijk onredelijk karakter van de beslissing niet aantoont. De tussenkomende partij geeft aan dat er ruimtelijke verschillen bestaan met de beslissing van 1989. De aanvraag uit 1989 voorzag in vijf loten – zoals de verwerende partij ook stelt- en hield de aanleg van een pijpekop in.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe dat zij niet inziet hoe het statuut van de weg kan wijzigen door het aantal woningen langs de weg. De verzoekende partij meent dat een weg waarover duidelijk werd geoordeeld dat hij enkel als voetgangers – en fietsersweg gebruikt kan worden, niet van statuut kan veranderen. Er werd reeds geoordeeld dat deze voetweg niet dienstig is als ontsluitings- of circulatieweg. Het argument dat de breedte gering blijft volgens de verzoekende partij gelden.

De bestreden beslissing zou de beginselen van behoorlijk bestuur schenden en zou bovendien niet afdoende gemotiveerd zijn.

5.

De tussenkomenende partij voegt in haar schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag van de tussenkomenende partij betrekking heeft op een wijziging van een verkavelingsvergunning, waarbij één bouwperceel wordt opgesplitst in drie bouwkavels. Het perceel bevat reeds één bestaande open bebouwing, die als lot 1 uit de verkaveling wordt gesloten. De loten 2 en 3 voorzien in twee nieuwe halfopen eengezinswoningen.

Het perceel paalt met een hoek aan de pijpekop in de Ledebergstraat en grenst vooraan aan een voetweg van drie meter breed die de verbinding maakt met de recentere verkaveling “Bocht”.

De nieuwe percelen hebben vooralsnog geen rechtstreekse toegang tot de openbare weg. Daarom voorziet de aanvraag dat de voetweg die de doorsteek maakt tussen de verkaveling “De Wolf” en de recentere verkaveling “Bocht” en met een breedte van drie meter, verbreed wordt tot vier meter, vanaf de pijpekop van de Ledebergstraat tot aan het laatste nieuw aan te leggen lot, en na kosteloze grondafstand door de aanvrager.

Deze gegevens worden niet betwist.

2.

In een eerste middelenonderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat het aangevraagde gelegen is aan een onvoldoende uitgeruste voetweg, dat ook bij de beoordeling van verkavelingsaanvragen rekening moet gehouden worden met artikel 4.3.5 VCRO – alleszins in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening – vermits de later aan te vragen stedenbouwkundige vergunning maar zal kunnen afgeleverd worden voor zover de op de af te splitsen percelen voorziene woningen zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De verzoekende partij acht een verbreding van de weg tot 4 meter niet voldoende opdat er sprake zou zijn van een voldoende uitgeruste weg en meent dat hiermee evenmin voldaan wordt aan de brandweerafdiezen.

3.

Artikel 4.3.5 bepaalt het volgende:

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

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

worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§3. ...”

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

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

In artikel 4.3.5. VCRO is zonder enige twijfel enkel sprake van een stedenbouwkundige vergunning zodat de eis betreffende de ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt in hoofde van verkavelingsaanvragen. (zie Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 131, nr. 417) De aangevoerde schending van artikel 4.3.5 VCRO faalt dan ook in rechte en is ongegrond.

Het feit dat de vereiste ligging aan een voldoende uitgeruste weg volgens artikel 4.3.5 VCRO enkel geldt voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en niet voor verkavelingsvergunningen, neemt niet weg dat de ontsluiting en toegankelijkheid van de af te splitsen percelen gelet op de concrete omstandigheden van de zaak een aspect betreft dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet worden betrokken.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende 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.

4.

Het middelonderdeel faalt in feite en in rechte. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij stelt, is de bestreden beslissing wel degelijk (formeel) gemotiveerd wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de verkeersafwikkeling of ontsluiting betreft:

Zo wordt in de bestreden beslissing onder meer het volgende overwogen:

“ ...

2. Voldoende uitgeruste weg

Artikel 4.3.5 §1 VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag al bestaat. Artikel 4.3.5. §2 VCRO verduidelijkt dat een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard is en voorzien is van een elektriciteitsnet.

Huidige aanvraag betreft evenwel geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, maar een aanvraag tot verkavelingsvergunning.

Een verkavelingsvergunning heeft o.a. tot doel de mogelijkheden te scheppen om een terrein bouwrijp te maken en moet dus, indien nodig, voorzien in de aanleg van de nodige nutsvoorzieningen.

Op het ingediend verkavelingsplan wordt voorzien dat de voorliggende voetweg plaatselijk verbreed wordt van 3m naar 4m, en dat hierbij een strook van ongeveer 1m afgestaan wordt aan de openbare weg. In de motivatienota wordt dit verder toegelicht: in de reeds bestaande doorsteek/ voetgangersweg bevindt zich een riolering, aangebracht ter verbinding (lozing) van de verkaveling 'Bocht' naar de pijpekop Ledebergstraat. Binnen de zone van de grondafstand zullen tevens de nodige nutsvoorzieningen doorgetrokken worden tot de nieuw ontstane kavels vanuit de pijpekop Ledebergstraat.

De voorgestelde verbreding en uitrusting van de plaatselijke voet-/wandelpad in functie van de nieuw te creëren kavels werd aangenomen in de gemeenteraadszitting van 25 februari 2015.

In het besluit wordt gesteld dat beperkt plaatselijk verkeer van de voorziene aanliggende woningen een toegang kunnen nemen via deze verbrede toegangsweg, en dat de weg zal worden uitgevoerd onder volgende strikte voorwaarden:

(...)

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

...

Gezien enkel bestemmingsverkeer mogelijk is naar de 2 afgesplitste percelen zal er geen impact zijn op de verkeersafwikkeling. De nieuwe verbrede toegangsweg blijft verder immers enkel doorkruisbaar voor voetgangers en fietsers.

De impact op de belevingswaarde en het woongenot van de aanpalende woningen zal niet van die aard zijn dat deze de maat van normale op deze locatie te verwachten burenhinder zal overschrijden.

...”

De verzoekende partij beperkt zich tot de bewering dat de verwerende partij nagelaten heeft een beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te maken en stelt verder louter dat de voetweg een smalle weg is en dat een verbreding van vier meter manifest onvoldoende is. De verzoekende partij geeft derhalve niet aan waarom bovenstaande motivering onvoldoende zou zijn in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het voldoende uitgerust karakter van een weg wordt niet bepaald door de omvang van de weg maar wel door de aanwezigheid van verharding en nutsvoorzieningen. De bewering als zou een verbreding tot vier meter manifest onvoldoende zijn betreft loutere opportuïteïtskritiek en gaat – in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert – zelfs in tegen het brandweeradvies.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

5.

Tot slot merkt de Raad op dat zowel de uitvoerbaarheid van adviezen als de uitvoerbaarheid van vergunningen een aspect van handhaving betreft, waartoe de Raad niet bevoegd is.

6.

In het tweede middelenonderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat er geen redenen zijn om af te wijken van het ministerieel besluit van 20 juni 1989 waarin een verkavelingsaanvraag met ontsluiting via de voetweg werd geweigerd wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening, noch van andere voorafgaande beslissingen. De verzoekende partij stelt bovendien dat de motiveringsplicht, het gelijkheidsbeginsel, en het continuïteits- en rechtszekerheidsbeginsel geschonden werden, nu de vergunning ditmaal wel werd verleend.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Daaruit volgt dat er enkel met de in de bestreden beslissing opgenomen redengeving rekening gehouden kan worden.

In de bestreden beslissing wordt de afwijking van het ministerieel besluit van 20 juni 1989 als volgt gemotiveerd:

“ ...

1. Weerleggen verwijzingen volgens het beroepsschrift

- Het in het beroepsschrift aangehaalde Ministerieel Besluit d.d. 20 juni 1989 betrof het aanwenden van de voetgangsweg als doorgang naar een volledig nieuwe verkaveling (5 loten), die ingesloten zat tussen de bebouwing langs de Ledebergstraat en de Lavenderstraat, waardoor een te grote belasting op het rustig woongenot van de aangrenzende eigendommen werd veroorzaakt. De weg werd toenertijd ook niet verbreed waardoor de bereikbaarheid van de verkaveling als onvoldoende werd beschouwd.

Onderhavige aanvraag betreft slechts de realisatie van 2 langs deze weg gelegen bijkomende loten. Een dergelijke verkavelingswijziging zoals hier gevraagd wordt kan niet vergeleken worden met de aanvraag waarop voormeld ministerieel besluit betrekking had. Daarenboven zijn de tijdsgeest met betrekking tot de ruimtelijke ordening, en de specifieke ruimtelijke toestand rond dit terrein sinds die tijd aanzienlijk gewijzigd.

- In het aangehaalde arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2014/0260 van 1 april 2014 (i.v.m. de verbreding van de weg met kosteloze grondafstand) gaat het om een stedenbouwkundige vergunning die niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, waarbij de voorwaarde werd opgelegd om de weg te verharderen. In voorliggende geval is de verbreding van de weg reeds opgenomen in de aanvraag.

...

Hieruit blijkt dat de verwerende partij weldegelijk en uitdrukkelijk heeft gemotiveerd waarom zij meende de huidige aanvraag anders te moeten beoordelen dan een andere aanvraag die op hetzelfde perceel betrekking had.

Uit het verzoekschrift blijkt weliswaar dat de verzoekende partij het niet eens is met de beoordeling van de vergunningverlenende overheid, de verzoekende partij toont echter niet aan in welke zin deze motivering niet afdoende zou zijn. Zij bewijst niet dat deze motieven uitgaan van foutieve gegevens, noch dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.

7.

Wat betreft de schending van het gelijkheidsbeginsel dient verzoekende partij in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aan te tonen dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld, zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

De verzoekende partij wijst op een schending van het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel in het licht van het ministerieel besluit van 20 juni 1989 met betrekking tot een ander verkavelingsontwerp dat eveneens ontsluiting voorzag via de voetweg.

In casu betrof het echter geen identieke aanvraag en waren de feitelijke omstandigheden verschillend, zodat niet zonder meer verwezen kan worden naar de beoordeling die werd gemaakt in het ministerieel besluit. Anders dan de verzoekende partij lijkt aan te nemen, verbiedt geen enkele bepaling of beginsel dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een eerdere aanvraag met een ander voorwerp anders beoordeelt dan de huidige aanvraag, zelfs indien deze betrekking hebben op hetzelfde perceel.

De Raad merkt overigens nog op dat er in beginsel slechts een schending van het gelijkheids- en of rechtszekerheidsbeginsel kan voorliggen indien de vergunningen uitgaan van dezelfde vergunningverlenende overheid. De verzoekende partij toont niet aan in hoeverre deze andere aanvragen uit het verleden eveneens werden beoordeeld door verwerende partij.

Eerdere adviezen of vergunningsbeslissingen ontslaan de vergunningverlenende overheid bovendien niet van haar plicht om elke aanvraag *in concreto* te toetsen (inzake haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke, in het bijzonder haar ligging aan een voldoende uitgeruste weg). Een gemotiveerde afwijking van een eventuele eerdere beleidslijn is ook in het kader van het rechtszekerheidsbeginsel niet onmogelijk.

Het continuïteitsbeginsel impliceert tot slot dat, wanneer een overheid oordeelt dat een bepaalde taak ("openbare dienst" in functionele zin) beantwoordt aan een behoefte van algemeen belang, die dienst moet blijven bestaan en functioneren.

De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze de bestreden beslissing een schending kan inhouden van dit beginsel. Het valt dan ook niet in te zien hoe de verzoekende partij nuttig beroep kan doen op dit beginsel.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen en van artikel 4.2.19 §1, vierde alinea VCRO, de schending van de Motiveringswet en van de materiële motiveringsverplichting, het zorgvuldigheids- en rechtzekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen niet is gerespecteerd, terwijl de toegangsweg tot de af te splitsen percelen een voetweg is die gekwalificeerd dient te worden als buurtweg. Deze voet/wandelweg is weliswaar niet opgenomen in de atlas der buurtwegen, doch vertoont alle kenmerken van een buurtweg. Een buurtweg kan volgens de verzoekende partij bestaan buiten de inschrijving in de atlas van der buurtwegen om, indien toe-eigeningshandelingen voorhanden zijn. Zij verwijst hiervoor naar een Cassatie-arrest van 18 maart 1971.

De procedure tot wijziging van een buurtweg, opgenomen in artikel 28 van voormelde wet is volgens de verzoekende partij niet gevolgd. Door reeds een verkavelingsvergunning te verlenen onder de voorwaarde dat de weg verbreed wordt, loopt het college van burgemeester en schepenen vooruit op de beslissing over de zaak van de wegen en over de wijziging van de buurtweg, zodat zij de bevoegdheid van de gemeenteraad en van de deputatie miskent.

De uitvoering van een vergunde handeling mag bovendien niet afhankelijk worden gemaakt van een bijkomende beoordeling door de overheid.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij zich vergist in het statuut van de wegenis die volgens haar geen buurtweg betreft. De cassatierechtspraak waarnaar de verzoekende partij verwijst is niet dienend aangezien deze gaat om het verkrijgen in eigendom door de gemeente van een buurtweg en niet zozeer het ontstaan van een buurtweg.

De verwerende partij voert aan dat elke buurtweg moet erkend worden. Dit zou blijken uit de titels in de Wet op de buurtwegen waaruit blijkt dat een weg weldegelijk vermeld moet worden in de atlas der buurtwegen of op een afzonderlijk plan om het statuut van een beschermde buurtweg te hebben. *In casu* is dit niet het geval, zodat de verwerende partij ook niet nader moest ingaan op dit argument.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de betreffende weg een buurtweg is. De weg wordt niet vermeld op de atlas van de buurtwegen en er ligt evenmin een beslissing tot erkenning van de weg als buurtweg voor.

De tussenkomende partij voert aan dat er een administratieve rechtshandeling overeenkomstig de wet van 1841 nodig is om van een buurtweg te kunnen spreken. De verzoekende partij toont niet aan dat er een beslissing van de deputatie bestaat tot aanleg van een buurtweg en dat er een rooilijnplan werd goedgekeurd.

De tussenkomende partij meent dat de weg het statuut heeft van een gewone gemeenteweg, temeer omdat er na de overdracht van de weg aan de gemeente in 1968 geen beslissing voorhanden is waarin de weg wordt erkend als buurtweg. De wet op de buurtwegen is bijgevolg niet van toepassing.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij nog dat een buurtweg ook kan ontstaan buiten de inschrijving in de atlas der buurtwegen om, indien toe-eigeningshandelingen (verharding, aanleg riolering) voorhanden zijn. De gemeente zou deze weg verkregen hebben via kosteloze grondafstand bij aanleg van de verkaveling *“De Wolf”*.

De verzoekende partij herhaalt dat het om een buurtweg gaat en dat dus cumulatief de procedure van buurtwegen diende te worden toegepast. Zij verwijst naar de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 en voegt een beschrijving van de procedure toe. Zij concludeert tot slot dat de procedure niet werd gevolgd, zodat de buurtweg niet verbreed en de vergunning niet verleend kan worden.

5.

De tussenkomende partij voegt in haar schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de Motiveringswet geschonden is en de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen niet werden gerespecteerd, terwijl de toegangsweg tot de af te splitsen percelen een voetweg is die gekwalificeerd dient te worden als buurtweg.

2.

Artikel 27 van de Wet op de buurtwegen luidt als volgt:

*“De gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de aanleg, de rechtekking, de verbreding en de afschaffing der buurtwegen.
...”*

Artikel 28 voegt daar nog aan toe dat de aanleg, afschaffing of wijziging van een buurtweg vooraf gegaan moet worden door een openbaar onderzoek. Uit artikel 28 bis volgt dat voorafgaandelijk tevens een rooilijnplan moet worden opgemaakt.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht is het dus noodzakelijk, maar voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de beslissing al dan niet te verlenen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling in de plaats te stellen van de verwerende partij. Bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan de Raad enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen en in die beslissing formeel tot uiting heeft gebracht.

3.

Het is niet betwist dat de aangevraagde verkavelingswijziging naast de opsplitsing van het perceel in twee bijkomende kavels voor halfopen bebouwing, ook voorziet in de verbreding van de doorsteek of voetweg vanaf de pijpekop van de Ledebergstraat tot aan het verst gelegen af te splitsen perceel. Op die manier vormt de weg een doorgang tussen de verkaveling *“De Wolf”* en de verkaveling *“Bocht”*.

De verzoekende partij erkent dat de weg niet is opgenomen in de atlas der buurtwegen. Uit Titel I van de Wet op de buurtwegen volgt dat om een weg als buurtweg te kwalificeren deze weg moet erkend worden. Overeenkomstig de wet van 10 april 1984 op de buurtwegen is derhalve een administratieve rechtshandeling nodig om het karakter van buurtweg te bekomen.

Met de tussenkomende partij kan worden vast gesteld dat verzoekende partij niet aantoont dat een dergelijke erkenning voorligt en dat de weg evenmin is opgenomen in de atlas der buurtwegen of in de bijzondere gemeentelijke plannen van aanleg.

De verzoekende partij stelt dat de voetweg nochtans alle kenmerken van een buurtweg heeft en leidt uit het cassatiearrest van 18 maart 1971 af dat een buurtweg ook kan ontstaan buiten de inschrijving in de atlas der buurtwegen om, indien toe-eigeningshandelingen voorhanden zijn, met name verharding, aanleg en riolering.

Met deze stelling geeft de verzoekende partij een eigen interpretatie aan het arrest die er niet in vervat zit. Zoals de verwerende partij terecht aanhaalt betreft het cassatiearrest een andere situatie, waarbij de inschrijving van de weg in de gemeentelijke atlas der buurtwegen werd goedgekeurd, zodat dit arrest niet dienstig kan worden ingeroepen.

Nu de verzoekende partij niet aantoont dat de betreffende weg een *“buurtweg”* is, volgt daaruit dat de procedure in de artikelen 27 tot 28bis van de Wet op de buurtwegen niet diende te worden toegepast op de huidige aanvraag.

4.

De verzoekende partij voert voorts de schending aan van artikel 4.2.19 VCRO in de zin dat de verwerende partij de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk mag maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Artikel 4.2.19 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staat tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden, en zij mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Ofschoon de verzoekende partij niet aangeeft in welke mate de bestreden beslissing de uitvoering van de vergunning afhankelijk maakt van een bijkomende beoordeling - wellicht doelt men op de beoordeling van de gemeenteraad inzake de buurtwegen - dient de Raad hoe dan ook vast te stellen dat deze bepaling niet geschonden werd nu gelet op de voorgaande vaststelling dat de voetweg geen buurtweg betreft, een bijkomende (voorafgaande) beslissing van de gemeenteraad en deputatie inzake de wijziging van een buurtweg overeenkomstig artikelen 27 en 28 van de Wet op de buurtwegen geenszins vereist is.

De motiveringsplicht gaat niet zover dat de verwerende partij in de bestreden beslissing moest motiveren waarom de Wet op de buurtwegen niet van toepassing is.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vijfde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° b) en §2 en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht, het legaliteitsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt dat het voorzien van twee halfopen bebouwingen op dit perceel, met beperking van de zijdelingse bouwvrije strook tot drie meter, essentieel afwijkt van de karakteristieken van de verkaveling en in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij vervolgt dat de aanvraag niet *in concreto* en op een afdoende gemotiveerde wijze werd getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Zij verwijst slechts naar “*algemeen aanvaarde normen*” en “*verdichting in tijden van schaarste*”

De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing de toets van goede ruimtelijke ordening niet doorstaat op volgende punten:

- woondichtheid en ruimtegebruik: schending van de essentiële kenmerken van de verkaveling
- mobiliteitsimpact: er waren bezwaren over de onvoldoende uitgeruste weg, waarbij een voetweg zou worden omgevormd tot een weg voor gemotoriseerd verkeer
- verdichten door inbreiding: is in strijd met de belangrijke groene ondersteunende functie van de regio Ledebergstraat/Lavenderstraat. Er zijn geen planologische argumenten voorhanden die een verdichting van het gebied ondersteunen.
- beperking van de bouwvrije zijtuinstroken tot 3m: wijkt essentieel af van de verkaveling. Bouwvrije stroken garanderen dat geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt voor de burens. Thans zal er meer visuele hinder, lichtafname en lawaaihinder zijn.

Bovendien hebben de verkavelingsvoorschriften tot doel om uniformiteit tussen de loten te garanderen. Het per lot wijzigen van deze voorschriften doet afbreuk aan de karakteristieke gegevens van de verkaveling en de gelijke behandeling van de verschillende kavels.

De verzoekende partij meent derhalve dat de verwerende partij de aanvraag op onzorgvuldige wijze heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening of meer specifiek de in de omgeving bestaande toestand een opportuniteitsbeoordeling is die uitsluitend aan de deputatie toekomt. De verwerende partij stelt dat de bestreden beslissing geen kennelijk onredelijke beslissing is en derhalve de marginale toetsing doorstaat.

Ondergeschikt en door middel van verwijzing naar de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de bestreden beslissing weldegelijk afdoende is gemotiveerd. De bestreden beslissing stelt vast dat er in de onmiddellijke omgeving eveneens halfopen bebouwing voorkomt. In de aanpalende verkaveling werd deze bebouwing ook gerealiseerd op beperkte oppervlakte. Het oorspronkelijke verkavelingsplan zou ook bouwvrije stroken voorzien van drie meter. Ook de bouwtypologie is dezelfde als deze in het oorspronkelijke verkavelingsplan. De verwerende partij meent dat de hinder door het bestemmingsverkeer naar twee woningen in alle redelijkheid niet onaanvaardbaar is.

De verwerende partij voert tot slot aan dat de perceelsgrootte van de nieuwe verkaveling weliswaar verschilt van deze in de oorspronkelijke verkaveling, maar dat dit moet gesitueerd worden binnen de huidige ruimtelijke visie die voorziet in verdichting in al bebouwd gebied.

3.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij dit middel. De verzoekende partij is geen eigenaar van een lot binnen de verkaveling en zou bijgevolg geen belang kunnen hebben bij de bewaring van de karakteristieke elementen van de verkaveling. De tussenkomenende partij meent dat het om een *actio popularis* gaat.

Ondergeschikt wijst de verwerende partij erop dat de Raad wat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt, zodat de Raad zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij.

De verwerende partij zou overigens niet verplicht zijn om punt per punt te antwoorden op alle bezwaren die zijn ingediend.

De tussenkomenende partij stelt dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de in de relevante omgeving bestaande toestand is nagegaan. Zij meent dat de verwerende partij zowel de verenigbaarheid binnen de verkaveling als de verenigbaarheid met de omgeving daarbuiten is nagegaan en daarbij tot de vaststelling is gekomen dat beide locaties een halfopen bouwtypologie kennen.

De tussenkomenende partij acht een bouwvrije strook van drie meter eveneens aanvaardbaar enerzijds omdat verdichting via het doelstellingenartikel mogelijk is en anderzijds omdat de oorspronkelijke verkaveling eveneens voorzag in een bouwvrije strook van minimum drie meter. Hieruit zou tevens blijken dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke verkavelingsconcept.

Zij voegt er tenslotte nog aan toe dat de verzoekende partij door een andere visie te geven op de goede ruimtelijke ordening niet aantoont dat de overwegingen die de verwerende partij maakt kennelijk onredelijk zijn, maar het slechts opportunistiekritiek betreffen.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

5.

De tussenkomen de partij voegt in haar schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet enkel de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de karakteristieken van de bestaande verkaveling aanvoert, maar dit middel ruimer formuleert en tevens de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de in de omgeving bestaande toestand aanvoert.

De verzoekende partij dient zich aan als eigenaar van de woning die rechtstreeks grenst aan het perceel waarop de aangevraagde wijziging betrekking heeft en zich derhalve in de onmiddellijke omgeving bevindt van de verkaveling waarop de bestreden wijzigingsbeslissing betrekking heeft. De verzoekende partij voert bovendien aan dat zij nadelen ondervindt ingevolge de bestreden beslissing, zodat de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel haar een voordeel kan opleveren.

Waar de verzoekende partij haar woning en de onmiddellijke omgeving ervan tegen een ongunstige stedenbouwkundige impact van de wijziging van een verkavelingsvergunning wil beschermen, kan haar vordering derhalve niet als een *actio popularis* worden afgedaan.

De exceptie van de tussenkomen de partij wordt verworpen.

2.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de planologische bestemming van het gebied geen voorwerp van discussie vormt. De betwisting slaat enkel op de verenigbaarheid van de wijziging van de verkavelingsvergunning met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Deze mogelijke relevante criteria en aandachtspunten zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel- vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen en in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO

Artikel 1.1.4. VCRO bevat geen verplichtingen, maar is een doelstellingartikel, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden en waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid in de omgeving, het ruimtegebruik, de

bouwdichtheid en de mobiliteitsimpact, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Gelet op deze marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen de wijziging van de verkavelingsvergunning. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek, beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende 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. Er kan slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan.

Daarenboven impliceert het zorgvuldigheidsbeginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden.

3.

De bestreden beslissing bevat een gedetailleerde omschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project. De in de omgeving bestaande toestand komt daarin uitgebreid aan bod.

Bovendien motiveert de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag tot verkavelingswijziging met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling

van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving.

Voorliggende aanvraag beoogt het opsplitsen van een lot van 1356m² in 3 loten voor 1 open (bestaande woning) en 2 halfopen (of 1 open) eengezinswoningen. Het lot maakt deel uit van een verkaveling uit 1968 bestaande uit 33 loten voor 'residentiële constructies' in halfopen en open bebouwingsvorm.

In toepassing van artikel 1.1.4. VCRO kan enige verdichting aanvaard worden. In tijden van schaarste dient zuinig omgesprongen met de nog resterende ruimte.

Binnen de bestaande verkaveling zijn 16 halfopen bebouwingen aanwezig en 3 open bebouwingen, en verder nog enkele gesloten bebouwingen die uit de verkaveling gesloten zijn. Ook in de onmiddellijke omgeving komen verschillende halfopen bebouwingen voor. Zo bestaat de verkaveling met de straatnaam 'Bocht', die paalt aan het betreffende perceel, enkel uit halfopen en gesloten bebouwingen, met eerder beperkte perceelsoppervlaktes(313m²).

Halfopen eengezinswoningen zijn derhalve niet vreemd in de omgeving. De gevraagde opsplitsing past dan ook binnen de plaatselijke aanleg.

Ook de bouwvrije zijdelingse strook van 3m zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Vandaag wordt 3m als algemeen aanvaarde norm voor zijdelingse bouwvrije stroken gehanteerd, ook in nieuwe verkavelingen, vanuit het idee van zuinig ruimtegebruik. De privacy van de aanpalenden wordt hierdoor niet geschaad. Er rest nog voldoende ruimte voor het aanplanten van een groenscherm, hetzij een haag, hetzij paal en draad voorzien van klimop.

De zijdelingse bouwvrije stroken van de oorspronkelijke verkaveling uit 1968 zijn op het plan af te lezen en bedragen eveneens minimum 3m. De breedte van de bouwvrije stroken in de bestaande verkaveling wijkt bijgevolg niet af van de nu gevraagde verkavelingswijziging.

Het oorspronkelijk karakter van de verkaveling, met name één wooneenheid per kavel en maximum 2 bouwlagen wordt door de voorgestelde wijziging niet teniet gedaan. Ook de bestemming 'residentiële constructies' blijft behouden.

De gevraagde wijziging impliceert derhalve geen stijlbreuk met de oorspronkelijke verkaveling, in tegendeel: de aanvraag is in overeenstemming met de algemene opvatting en karakteristieken van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning .

Gezien enkel bestemmingsverkeer mogelijk is naar de 2 afgesplitste percelen zal er geen impact zijn op de verkeersafwikkeling. De nieuwe verbrede toegangsweg blijft verder immers enkel doorkruisbaar voor voetgangers en fietsers.

De impact op de belevingswaarde en het woongenot van de aanpalende woningen zal niet van die aard zijn dat deze de maat van normale op deze locatie te verwachten burenhinder zal overschrijden. Er wordt voldoende afstand gevrijwaard tussen de woningen; de

achterliggende woning van beroepindieners heeft een zeer diepe tuinzone en bovendien kan het geheel ingegroend worden.

Enkel worden opmerkingen gemaakt over de nevenbestemmingen, de inplanting ingeval van open bebouwing, het bouwvolume en de verschijningsvorm. Door enkele beperkingen op te leggen zal de voorgestelde verkaveling zich beter integreren binnen het bestaand weefsel en zal ze een positieve invloed hebben op de aanpalende percelen.

Uit voorgaande blijkt dat de aanvraag de samenhang van de gebouwen binnen deze verkaveling niet in het gedrang brengt. Het gevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en derhalve vergunbaar, mits aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgelegd door het college.

...

Uit deze motivering volgt dat de verwerende partij de aanvraag weldegelijk heeft getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand in het licht van de relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van de VCRO.

Met betrekking tot het aandachtspunt mobiliteitsimpact overweegt de verwerende partij dat slechts bestemmingsverkeer mogelijk is naar de twee afgesplitste percelen. Uit de omschrijving van de omgeving en bouwplaats volgt dat de toegangsweg in het teken staat van de zwakke weggebruiker en slechts doorkruisbaar zal zijn voor fietsers en voetgangers. De verzoekende partij stelt dat de weg wordt omgevormd tot een weg voor gemotoriseerde voertuigen, maar laat na dit aan te tonen en bewijst niet dat dit voor haar (buitensporige) hinder kan veroorzaken.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij is uitgegaan van foutieve gegevens, dan wel kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is gekomen.

Met betrekking tot de woondichtheid en het ruimtegebruik stelt de verzoekende partij louter dat het strijdig is met de essentiële karakteristieken van de verkaveling en de groene functie in de regio. Zij stelt dat er gestreefd wordt naar grotere woondichtheden en dat dit als beleidsmatig gewenste ontwikkeling niet voldoende ondersteunt wordt door planologische argumenten en het derhalve een stijlformule betreft.

Mede op basis van de omschrijving van de bestaande omgeving in de bestreden beslissing stelt de Raad vast dat de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand heeft betrokken in haar beoordeling. Zowel in de omschrijving, als in de motivering wordt immers aangegeven dat ten westen een verkaveling (*“Bocht”*) ligt met kleinere kavels met beperkte perceeloppervlakte en compacte woningen. De verwerende partij motiveert tevens dat ook in de onmiddellijke omgeving halfopen bebouwingen voorkomen.

Artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten en criteria in rekening gebracht kunnen worden.

Voor zover er van verdichting sprake is – dit wordt niet aangetoond door de verzoekende partij – kan de verwerende partij in het licht van de doelstellingen in artikel 1.1.4. VCRO enige verdichting aanvaarden. De verzoekende partij toont alleszins niet aan dat verdichting *in casu* niet aanvaardbaar zou zijn gelet op de in de omgeving bestaande toestand en toont evenmin aan dat de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van foutieve veronderstellingen, dan wel het aangevraagde kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft beoordeeld.

Hoewel de verzoekende partij voor het overige slechts opportuïteïtskritiek geeft worden zelfs deze elementen (bv. afstand van drie meter tot de perceelgrenzen) behandeld in de bestreden beslissing. De verzoekende partij maakt weliswaar duidelijk dat zij een andere mening is toegedaan, maar slaagt er niet in te bewijzen dat het oordeel van de verwerende partij in de bestreden beslissing kennelijk onjuist, onredelijk of onzorgvuldig is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Michel DE BACKER is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 september 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH