

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0862
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0525/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Leo VAN BEURDEN2. mevrouw Maria DE DONCKER <p>vertegenwoordigd door advocaten Els DESAIR en Benjamin d'HOLLANDER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Schaliënstraat 1 bus 11</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Frans VAN LOON2. mevrouw Maria VAN LOON3. de bvba STUDIEBUREAU VERHAERT <p>vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2</p> <ol style="list-style-type: none">4. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente RAVELS <p>met woonplaatskeuze te 2381 Ravels, Gemeentelaan 60</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de eerste en tweede tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels van 20 januari 2014 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste, tweede en derde tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een stuk grond in 25 loten op de percelen gelegen te 2380 Ravels, Onze-Lieve-Vrouwstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 16/H, 33/E en 31/B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste, tweede en derde tussenkommende partij verzoeken met een aangetekende brief van 6 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste, tweede en derde tussenkomende partij met een beschikking van 2 augustus 2016 toe in de debatten.

De vierde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de vierde tussenkomende partij met een beschikking van 2 augustus 2016 tot in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 november 2017.

Advocaat Els DESAIR voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de eerste, tweede en derde tussenkomende partij. Mevrouw Els CROONEN en de heer Dirk HEYLEN voeren het woord voor de vierde tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij dienen op 27 februari 2003 bij de vierde tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een stuk grond in 25 loten” op de percelen gelegen te 2380 Ravels, Onze-Lieve-Vrouwestraat.

De aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond in 25 loten voor vrijstaande en gekoppelde woningen. Er wordt een nieuwe wegnis voorzien die aansluit op de Onze-Lieve-Vrouwestraat.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 mei 2003 tot en met 5 juni 2003, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van Ravels adviseert op 8 april 2003 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 25 juni 2003 gunstig.

Op 7 juli 2003 wordt de wegenis goedgekeurd door de gemeenteraad van de gemeente Ravels. Op 3 november 2003 wordt dit goedkeuringsbesluit van 7 juli 2003 ingetrokken en vervangen door een gewijzigd gemeenteraadsbesluit.

De gemachtigde ambtenaar van het Vlaamse Gewest adviseert op 9 december 2003 ongunstig:

“ ...

De aanvraag betreft een ad hoc oplossing van een deel van een binnengebied dat in zijn totaliteit moet gestructureerd worden. De voorziening van slechts één insteekweg voor zulk een groot binnengebied is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Daarenboven eindigt de weg zowel links als rechts op niets, zonder enige vorm van eindpunten. De voorziening van doodlopende straten, evenals pijpenkoppen, is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en moet zoveel mogelijk vermeden worden.

De aanvraag situeert zich in het centrum van de gemeente Ravels, in het woongebied, in principe is het aanvaardbaar dat een binnengebied van een bouwblok wordt verkaveld. De dichtheid van de voorgestelde verkaveling is, gelet op de voorziening van aaneengesloten kavels, aanvaardbaar. Het is echter niet aanvaardbaar dat verschillende diepe en lege percelen onaangeroerd blijven. De structurering van het hele binnengebied is noodzakelijk.

ONGUNSTIG, de verkavelingsaanvraag moet worden geweigerd:

- *Het is noodzakelijk dat de structuur van het omliggende gebied en het hele binnengebied wordt bepaald door middel van een structuurschets, ad hoc oplossingen kunnen niet goedgekeurd worden. Indien er een betwisting bestaat betreffende de volledige ordening van het gebied, moet de visie van de overheid gekristaliseerd worden in een B.P.A. (bijzonder plan van aanleg) of een gemeentelijk R.U.P. (ruimtelijk uitvoeringsplan)*
- *Het bezwaar van de eigenaar van het aanpalend perceel is gegrond.*
- *De gemeenteraadsbeslissing van Ravels van 7/07/2003 werd geschorst door de Afdeling Binnenlandse Aangelegenheden van Antwerpen.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemachtigde ambtenaar en weigert op 20 januari 2004 een verkavelingsvergunning aan de eerste, tweede en derde tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de eerste, tweede en derde tussenkomende partij op 17 mei 2004 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het beroep heeft het college van burgemeester en schepenen op 8 juni 2004 haar eerder uitgebracht standpunt gewijzigd en ongunstig geadviseerd. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Na de hoorzitting van 7 december 2004 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 december 2004 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning overeenkomstig de voorgebrachte plannen.

2.

Met een aangetekende brief van 18 maart 2005 vorderen de verzoekende partijen bij de Raad van State de vernietiging van die beslissing. Met het arrest van 22 maart 2010 met nummer 202.191 vernietigt de Raad van State de vergunning van 9 december 2004.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest herneemt de verwerende partij de procedure.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 januari 2016 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de in rood aangepaste plannen.

Na de hoorzitting van 19 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 januari 2016 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning overeenkomstig de in rood aangepaste plannen. De verwerende partij beslist:

“ ...

12. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen mits het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

...

De gemeenteraad keurde het wegenistracé goed op 3 november 2003.

Ten tijde van het indienen van de voorliggende aanvraag diende op basis van artikel 133§1 van het decreet op de ruimtelijke ordening (DRO) het wegenistracé te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

Dit artikel bepaalt immers dat indien een verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuw verkeerswegen, de tracé wijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat en het college van burgemeester en schepenen meent dat de vergunning kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een besluit over de wegen alvorens het college van burgemeester en schepenen over de verkavelingsaanvraag beslist binnen de termijn bepaald in artikel 113.

Inmiddels werd het DRO vervangen door de VCRO.

Rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (cfr. RVVB nr. A/2012/0066 van 29 februari 2012) stelt dat: "Een orgaan van actief bestuur moet, bij het nemen van een nieuwe beslissing na de vernietiging van een eerdere handeling, in beginsel de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften toepassen zoals deze van kracht zijn op het ogenblik van de nieuwe beslissing. Dit betekent dat de verwerende partij, in geval van de vernietiging van de bestreden beslissing, de aanvraag opnieuw zal moeten beoordelen, rekening houdend met de gewijzigde regelgeving, in casu de actueel van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften."

Het artikel 133 §1 DRO werd vervangen door het artikel 4.2.25 VCRO. Dit artikel stelt dat als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, de gemeenteraad een beslissing neemt over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Hieruit volgt dat de decreetgever niet heeft willen raken aan de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad inzake de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging en de verbreding of opheffing ervan, waarbij verwezen wordt naar art. 2 en art. 42 van het gemeentedecreet. Een vergunningsbeslissing voor een verkaveling, dat de aanleg en/of verbreding van openbare wegenis omvat, kan derhalve niet worden verleend zonder voorafgaande goedkeuringsbeslissing van de gemeenteraad omtrent die wegenis en omtrent het eventueel aanvaarden van de kosteloze grondafstand.

De gemeenteraad keurde het wegenistracé een eerste keer goed op 07 juli 2003. Deze beslissing werd echter bij gemeenteraadsbesluit van 3 november 2003 ingetrokken en vervangen door een gewijzigd gemeenteraadsbesluit. Dit gewijzigde besluit omvatte

eveneens een goedkeuringsbesluit, maar liet t.o.v. de ingetrokken beslissing een voorwaarde weg.

De aangevraagde verkavelingsplannen zijn in overeenstemming met de plannen die werden voorgelegd aan de gemeenteraad van Ravels inzake het wegenistracé.

...

Er wordt voorgesteld het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van het Vlaamse Gewest niet bij te treden en lot B op het opmetingsplan - wegtracé uit de verkaveling te schrappen.

De gemachtigde ambtenaar leverde een ongunstig advies af op 9 december 2003. Samengevat is dit ongunstig advies gebaseerd op volgende punten:

1. Noodzaak aan structuur voor het volledige binnengebied, middels structuurschets, BPA of RUP.
2. Het bezwaar van de eigenaar van het aanpalend perceel is gegrond.
3. De gemeenteraadsbeslissing van Ravels van 7 juli 2003 werd geschorst door de Afdeling Binnenlandse Aangelegenheden van Antwerpen.

Deze opmerkingen worden niet bijgetreden:

1. Met betrekking tot de opmerking van de gemachtigde ambtenaar kan gesteld worden dat een BPA of RUP een meerwaarde kan betekenen indien:

- a. het zou gaan over een gebied dat dermate versnipperd is in percelen van diverse eigenaars dat afzonderlijke ontwikkelingen de ontwikkelingen van andere gronden onmogelijk maken
- b. of indien door onderlinge betwistingen geen projecten kunnen worden gerealiseerd die de goede ruimtelijke ordening van dergelijke binnengebieden kunnen garanderen.

Echter wordt niet bijgetreden dat het binnengebied waarbinnen de voorliggende aanvraag zich situeert, zich in een van deze twee situaties zou bevinden.

Het binnengebied bestaat voornamelijk uit de projectsite van de voorliggende aanvraag. Verder beslaan de gronden van de familie Van Beurden - De Doncker het binnengebied. De gronden van deze familie omvatten een strook die zich bevindt tussen de inmiddels aangelegde Francis Tanghestraat en Bovenheide. Deze eigendommen maken zowel verbinding met de contour van de aanvraag, als met het straatdeel van de Bovenheide tussen de Eigenaarsstraat en de O.I.vrouwstraat.

Hieruit volgt dat deze eigenaar meerdere mogelijkheden heeft om tot een toekomstige ontwikkeling over te gaan.

- Mits het maken van akkoorden, die deel uitmaken van het burgerrecht, zou rechtstreeks kunnen worden aangesloten op de Francis Tanghestraat.
- Via een ontsluitingsweg op de eigendommen van de familie Van beurden-De Doncker aan te leggen, kan worden aangesloten op Bovenheide.
- Een combinatie van de twee voorgaande scenario's, waarbij samen met het aankoppelen van nieuwe loten aan de bestaande Francis Tanghestraat, de wegenis kan worden doorgetrokken naar Bovenheide. Zo kan bovendien als bijkomend positief punt de afwikkeling van het bestemmingsverkeer worden verdeeld over 2 aansluitpunten van het binnengebied. Echter is dit geen noodzaak, aangezien de Francis Tanghestraat voldoende ruim is om de 25 aangelande loten te ontsluiten.

Bovendien wordt benadrukt dat de opmaak van een BPA, RUP, ... in de voornoemde situaties een meerwaarde kan zijn, maar nooit een wettelijk afdwingbare werkwijze.

De VCRO neemt immers onder geen artikel de verplichting op dat binnengebieden slechts kunnen worden ontwikkeld op basis van een bijkomende structuurschets, BPA of RUP.

In tegenstelling daarmee is het wel vaste rechtspraak dat bij ontbreken van een RUP, BPA, ... rechtstreeks getoetst moet worden aan de voorschriften van het van toepassing zijnde gewestplan.

Met andere woorden is de concrete realisatie aftoetsbaar aan de in het gewestplan vastgelegde bestemming, op grond van de bestemmingsvoorschriften.

2. *Een bezwaarindiener stelt dat zijn perceel niet is opgenomen in de verkaveling en dat zijn eigendom van de aangevraagde wegenis gescheiden blijft door een strook met een breedte van 1,5 m. Hij betwist de uitbreidingsmogelijkheden van de verkaveling over zijn eigendom en verzoekt om een totaalvisie omtrent de ontwikkeling van het binnengebied. Onder de bespreking van 1. werd reeds aangehaald dat de vrees van de bezwaarindiener omtrent het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden van de verkaveling over zijn eigendom - en bij uitbreiding zijn bezwaar - ongegrond is.*

Aanvullend hierop moet wel worden aangehaald dat de uitbreidingsmogelijkheden van de verkaveling over zijn eigendom gepaard gaat met een verkavelingswijziging van de voorliggende aanvraag. De realisatie van dergelijke uitbreiding behoeft immers een samenvoeging van (een deel van) zijn eigendom met de 1,50 m brede strook die in eigendom blijft van de huidige verkavelingsaanvrager.

Indien deze strook uit de verkaveling wordt geschrapt kan een verdere ontwikkeling van de Francis Tanghestraat en een eventuele doortrekking tot de Bovenheide als aparte verkaveling worden aangevraagd, wat procedurele voordelen biedt.

Om deze reden wordt dan ook voorgesteld om deze strook uit de verkaveling te schrappen.

3. *Zoals reeds aangehaald in dit verslag, werd er een nieuwe gemeenteraadsbeslissing inzake het wegenistracé genomen op 3 november 2003.*

De aanvraag doorstaat de watertoets.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is morfologisch inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag omvat een deel van een binnengebied tussen de O.L.Vrouwstraat, Bovenheide en Grote Baan. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit woonhuizen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen onder zadeldak in open of halfopen bebouwing.

De aanvraag voorziet 7 loten voor open bebouwing en 18 loten voor halfopen bebouwing. De voorschriften laten een maximale kroonlijsthoogte van 6 m toe onder een zadeldak van 45°.

De toegelaten bebouwing past zich dan ook in zijn omgeving in.

Het project hypothekeert de verdere ontwikkeling van het binnengebied niet.

Zoals eerder aangehaald heeft de eigenaar van de aanpalende eigendommen ten zuiden van de Francis Tanghestraat meerdere mogelijkheden om tot een toekomstige ontwikkeling over te gaan.

Ook percelen aan de noordwestelijke en zuidoostelijke zijde van het project kunnen door de in de wegenis voorziene pijpekoppen, aansluiten op het voorliggende project en eventueel zelfs wegenis doortrekken tot andere omliggende straten.

De mobiliteitsimpact van het project is verantwoord t.o.v. de omgeving.

De aanvraag voorziet 25 loten voor eengezinswoningen. Alle loten hebben voldoende mogelijkheden om de parkeerdruk af te wenden op het eigen perceel.

De Francis Tanghestraat heeft voldoende breedte om tweerichtingsverkeer mogelijk te maken zonder conflicten te veroorzaken bij kruisend verkeer. Bovendien is er voldoende breedte om met een beperkt aantal bewegingen om te keren.

Het project veroorzaakt geen hinder t.o.v. de omliggende bebouwingen.

De afstanden tussen de voorziene hoofdbouwblokken en de omliggende bebouwing is voldoende ruim om verkaveling voorziet ruim, zodat er geen hinder inzake privacy, tuinbeleving, ... wordt veroorzaakt t.o.v. de omliggende bebouwing.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. VERZOEK TOT BEMIDDELING

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift dat de voorliggende betwisting vatbaar is voor bemiddeling. De verzoekende partijen vervolgen dat, wanneer de verkavelaars zich als tussenkomende partijen in deze procedure zouden melden, zij de Raad om bemiddeling zullen verzoeken ten einde een akkoord te bereiken over de modaliteiten van de overname van de strook grond die het ingesloten perceel van de weg afsnijdt.

2.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij stellen in hun schriftelijke uiteenzetting dat de Raad niet op dit verzoek kan ingaan, gelet op de manifeste ongegrondheid van het verzoekschrift.

3.

De vierde tussenkomende partij is bereid om, mits een akkoord van alle partijen, een bemiddelingsprocedure op te starten overeenkomstig artikel 42, §1 DBRC-decreet.

4.

De verzoekende partijen vragen in het dispositief van hun toelichtende nota in hoofddorde om een bemiddelingsprocedure op te starten en een bemiddelaar aan te stellen.

5.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij voeren aan dat de verzoekende partijen hun vordering in de toelichtende nota niet kunnen uitbreiden en dat zij dus niet in het dispositief van hun toelichtende nota in hoofddorde om de opstart van de bemiddelingsprocedure kunnen verzoeken. Zij verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State en stellen dat een eis die voor het eerst in de memorie van wederantwoord of in de toelichtende nota wordt geformuleerd niet ontvankelijk is.

6.

De vierde tussenkomende partij voegt niets meer toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij kunnen niet gevolgd worden waar zij aanvoeren dat de verzoekende partijen hun toelichtende nota op onontvankelijke wijze hebben uitgebreid met een verzoek om in hoofdorde de bemiddelingsprocedure op te starten.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen reeds in hun verzoekschrift een voorwaardelijk verzoek tot bemiddeling formuleren.

Bovendien wijst de Raad op artikel 95 van het Procedurebesluit waarin bepaald wordt dat om een bemiddelingspoging kan verzocht worden tijdens het vooronderzoek en op artikel 96 van het Procedurebesluit waarin bepaald wordt dat op de zitting ook om een bemiddelingspoging kan gevraagd worden. De Raad is dan ook van oordeel dat een verzoek tot bemiddeling in elke stand van het geding, tot aan de sluiting van de debatten, kan gevraagd worden.

2.

Uit artikel 42, §1 van het DBRC-decreet volgt dat de Raad maar tot bemiddeling kan beslissen als alle partijen daarmee akkoord gaan.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij vragen om niet in te gaan op het verzoek.

Bij ontstentenis van het akkoord van alle partijen wordt het verzoek tot bemiddeling afgewezen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang op het gegeven dat zij eigenaar zijn van het ingesloten perceel dat paalt aan de terreinen waarvoor de bestreden beslissing een verkavelingsvergunning verleent. Zij zetten uiteen dat zij steeds vragende partij zijn geweest om hun ingesloten perceel te verkavelen samen met de terreinen van de verkavelaars. Zonder aansluiting op de verkaveling heeft hun ingesloten perceel enkel toegang tot de openbare weg via een bouwkavel, die eveneens hun eigendom is. De verzoekende partijen zouden dus een bouwkavel moet opofferen voor het inrichten van een uitweg, die perfect kan georganiseerd worden via de weg van de betwiste verkaveling.

Door tussen het ingesloten perceel en de weg van de verkaveling, doelbewust een anderhalve meter brede strook te laten, verhinderen de verkavelaars, hierin gesteund door de verwerende partij, de aansluiting op die weg. Volgens de verzoekende partijen is de enkele bedoeling van de insluiting om de prijs van de strook grond abnormaal op te drijven. Er is immers geen enkele andere reden om die strook onbenut te laten. Indien ze het ingesloten perceel zouden willen verkopen,

kunnen ze dit volgens hen enkel verkopen aan de verkavelaars, aangezien het voor derden immers onbebouwbaar is. Ook in dit scenario lijden de verzoekende partijen schade, aangezien de prijs zeer laag zal zijn. Het is voor de verzoekende partijen onbegrijpelijk dat de verwerende partij heeft meegewerkt aan dit speculatief spel van de verkavelaars.

De verzoekende partijen stellen dat hun belang nog steeds actueel is. Er zijn immers slechts tien van de vijftientig kavels bebouwd. De verzoekende partijen hebben deze tien stedenbouwkundige vergunningen niet aangevochten om financiële reden. Zij stellen twee particulieren te zijn, die door de onwil van de verkavelaars gedwongen zouden worden om nog eens extra procedures te voeren, wat zij financieel niet kunnen. Inzake de vijftien overige kavels, waarvoor geen definitieve stedenbouwkundige vergunning is verleend, hebben zij nog altijd belang.

Tot slot kunnen de verzoekende partijen zich na de vernietiging van de bestreden beslissing wenden tot de burgerlijke rechtbank om financiële genoegdoening te bekomen voor de schade die de gedeeltelijke realisatie van de verkavelingsvergunning hen heeft toegebracht. Ze menen dat ook dit hun (actueel) belang illustreert.

2.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen. Zij voeren aan dat al tien stedenbouwkundige vergunningen verleend werden in uitvoering van de thans bestreden beslissing, die allen niet werden aangevochten niettegenstaande ze behoorlijk bekendgemaakt werden. De woningen zijn reeds volledig afgewerkt en worden bewoond. Ook de wegenis werd aangelegd. Het beroep is dan ook manifest onontvankelijk bij gebrek aan actueel belang. Het betreft vaste rechtspraak dat een verzoekende partij die de nietigverklaring vordert van een verkavelingsvergunning, doch verzuimt om de achteraf verleende stedenbouwkundige vergunning voor een lot in die verkaveling aan te vechten het belang verliest bij de vordering tot nietigverklaring.

In weerwil van wat de verzoekende partijen aanvoeren, kan uit het feit dat er mogelijkheid is om zich te wenden tot de burgerlijke rechtbank ook niet het vereiste actuele belang worden afgeleid.

Bovendien heeft de verwerende partij de uitdrukkelijke voorwaarde opgelegd dat de strook grond uit de verkaveling wordt gesloten. Hierdoor werd tegemoet gekomen aan de wettigheidsbezwaren die de Raad van State had opgeworpen. De ontwikkeling van de terreinen van de verzoekende partijen worden thans niet meer afhankelijk gemaakt van de verkavelaars en de andere eigenaars van loten binnen de verkaveling. De ontwikkeling van het terrein is probleemloos zonder verkavelingswijziging of andere administratieve rechtshandeling mogelijk.

Het feit dat de verzoekende partijen niet beschikken over zakelijke rechten over een terrein dat paalt aan de ontworpen wegenis van de verkaveling doet aan het voorgaande geen afbreuk. Noch de aanvraag, noch de vergunningverlenende overheid, noch de Raad moeten zich inlaten met eigendomsrechten die van zuiver burgerlijke aard zijn.

Tenslotte wijzen de eerste, tweede en derde tussenkomende partij erop dat de terreinen van de verzoekende partijen voordien ook niet paalden aan een openbare wegenis.

3.

De vierde tussenkomende partij betwist eveneens het belang van de verzoekende partijen. Zij stelt dat de verkavelingsvergunning op dit moment reeds voor een groot stuk werd gerealiseerd. De verzoekende partijen erkennen dat ze bewust (omwille van financiële redenen) geen beroepsprocedure hebben ingesteld tegen de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen. Ze hebben door deze handelswijze hun belang bij de huidige procedure verloren. Financiële redenen

kunnen niet worden ingeroepen ter verschoning van het niet instellen van een beroep tegen een stedenbouwkundige vergunning. Dergelijke redenen zijn geenszins te beschouwen als een vorm van overmacht. Bovendien zijn er andere vangnetten voorzien om eventuele kosten voor (gerechtelijke) procedures te dragen wanneer deze te hoog zouden zijn.

Bijkomend merkt de vierde tussenkomende partij op dat het voornaamste middel van de verzoekende partijen betrekking heeft op het feit dat in de verkavelingsvergunning de nieuw aan te leggen weg zodanig ingetekend is dat het perceel van de verzoekende partijen hierop niet kan aansluiten. Deze weg is ondertussen reeds volledig gerealiseerd en in gebruik genomen. Langsheen de weg zijn ook al een aantal kavels bebouwd met woningen. Er kan dus gesteld worden dat de verzoekende partijen niet langer nog enig belang hebben bij de ingeroepen middelen.

4.

De verzoekende partijen beantwoorden de opgeworpen excepties vooreerst met de argumentatie dat uit de rechtspraak van de Raad volgt dat een waardevermindering van een eigendom, als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van een vergunningsbeslissing, als persoonlijke hinder of een persoonlijk nadeel moet worden gekwalificeerd. Het staat voor hen vast dat de bestreden beslissing een waardevermindering van hun ingesloten perceel en van hun bouwperceel tot gevolg heeft.

Ze herhalen dat de tussenstrook geen enkel nut heeft, maar hen wel een zeer groot (financieel) nadeel berokkent, met name het verlies van een bouwkaavel. De stelling van de tussenkomende partijen dat er geen sprake zou zijn van een rechtstreeks belang of nadeel omdat de tussenstrook geen deel uitmaakt van de verkaveling, wordt door de verzoekende partijen verworpen. Ze stellen dat de tussenstrook immers nog steeds een waardevermindering van hun eigendom tot gevolg heeft. Ten gevolge van de bestreden beslissing zijn de verzoekende partijen afhankelijk van de *goodwill* van de verkavelaars om de schade te kunnen vermijden.

Het feit dat het ingesloten perceel nooit grensde aan de openbare weg doet geen afbreuk aan het feit dat de bestreden beslissing voormelde hinder en nadelen met zich meebrengt. Een andere beslissing met betrekking tot de tussenstrook zou de hinder of nadelen van de verzoekende partijen ongedaan kunnen maken. De vernietiging van de bestreden beslissing kan de verzoekende partijen dus wel degelijk tot voordeel strekken.

De tussenkomende partijen beweren volgens de verzoekende partijen ten onrechte dat het vaststaande rechtspraak zou zijn dat een verzoekende partij haar belang bij een vordering tot vernietiging van een verkavelingsvergunning verliest, indien zij nalaat ook de stedenbouwkundige vergunningen aangaande de loten in de betrokken verkaveling aan te vechten. De door de tussenkomende partijen aangehaalde arresten zijn niet ter zake dienend, aangezien het gaat om situaties betreffende waarin de verkaveling (swijziging) volledig wordt gerealiseerd. In deze verkaveling werd evenwel voor 3/5de van de loten nog geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Uit de rechtspraak volgt dat de verzoekende partijen bijgevolg nog over een manifest belang beschikken bij huidige vernietigingsprocedure en dit met betrekking tot de 15 kavels waarvoor nog geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd en de tussenstrook.

Tot slot verwijzen de verzoekende partijen naar een arrest van 8 januari 1997 waarin de Raad van State oordeelde dat het belang bij een vordering tot vernietiging behouden bleef, omdat de verzoekende partij zinnens was een vordering tot schadevergoeding in te leiden.

5.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij voegen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de waardevermindering door de verzoekende partijen niet met cijfermateriaal wordt geconcretiseerd, laat staan bewezen.

Ze stellen dat de arresten van de Raad waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, betrekking hebben op vergunningen waarvan het voorwerp dermate verschillend is van de huidige aanvraag, dat zij niet relevant zijn. Het enige element waaruit de waardevermindering zou voortvloeien volgens de verzoekende partijen - de befaamde tussenstrook van 1,5 meter breed - is daarenboven expliciet uit de verkaveling gesloten. Op welke concrete manier de waardevermindering voor het braakliggende perceel dan zou voortvloeien uit de bestreden beslissing, is voor de eerste, tweede en derde tussenkomende partij dan ook een raadsel. Er is immers geen enkel oorzakelijk verband met de bestreden beslissing mogelijk.

Ze menen dat het door de verzoekende partijen aangevoerde nadeel niet voortvloeit uit de bestreden beslissing maar uit de bestaande eigendomsstructuur van het binnengebied. De decreetgever heeft uitdrukkelijk bepaald dat vergunningen en ruimtelijke ordening een zakelijk karakter hebben en geen uitstaans hebben met burgerlijke rechten. Er is geen rechtstreeks causaal verband tussen het aangevoerde nadeel en de bestreden beslissing.

Bovendien kan men niet om de vaststelling heen dat de verzoekende partijen zelf toegeven dat hun perceel hoe dan ook nog kan worden ontsloten vanaf Bovenheide. Dat hiertoe een bouwka­vel zou verloren gaan, is eigen aan het realiseren van een verkavelbare grond waar wegen nodig zijn.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij herhalen dat de wegenis volledig is gerealiseerd en overgedragen aan de gemeente. Tegen de beslissing van 3 november 2003 van de gemeenteraad inzake de wegenis werd geen verzoek tot nietigverklaring ingesteld bij de Raad van State. De gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen is volgens de Raad van State daarenboven geen voorbereidende rechtshandeling ten aanzien van een latere vergunningsbeslissing. Het feit dat de beslissing over de zaak van de wegen volledig los staat van de beslissing over de vergunningsaanvraag heeft onder meer als gevolg dat de administratieve beroepsmogelijkheden uit de VCRO niet gelden ten aanzien van de beslissing van de gemeenteraad over de wegenis. De verzoekende partijen hebben geen belang bij het invoeren van artikel 159 Grondwet aangezien de bestreden beslissing zeker niet haar rechtstreekse en enige grondslag vindt in de zijdelings betwiste rechtsgrond ervan. Nu zij daarenboven hebben verzaakt aan het instellen van enige vordering bij de Raad van State, kunnen zij geen gewag meer maken van een voldoende belang door plots de toepassing van het artikel 159 Grondwet op te werpen. Immers, zelfs indien de gemeenteraadsbeslissing buiten toepassing zou worden verklaard dan nog zal de verwerende partij de vergunning niet kunnen weigeren op grond van wat de verzoekende partijen aanvoeren en dit omwille van het beginsel van de scheiding en de onafhankelijkheid van de administratieve beleidsdomeinen.

Ook de verzoekende partijen geven toe dat zij in elk geval geen belang meer hebben bij huidige procedure voor alle kavels waarvoor reeds een stedenbouwkundige vergunning is verleend. Voor deze kavels kunnen zij dan ook geen buitentoepassing vragen van de gemeenteraadsbeslissing van 3 november 2003.

Nu de verzoekende partijen zowel in het kader van hun belang als in het kader van de middelen enkel en alleen terugvallen op de constellatie van de wegenis en de daardoor gepretendeerde insluiting van hun perceel, verliezen zij elk actueel belang bij het beroep.

6.

De vierde tussenkomende partij verwijst in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog naar een arrest van de Raad waarin werd geoordeeld dat de loutere hypothese dat de vernietiging van de

bestreden beslissing aanleiding zou kunnen geven tot een burgerrechtelijke vordering, geen invloed heeft op de beoordeling van het belang van een partij (RvVb nr. A/2013/0744 van 17 december 2013).

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep 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 of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

2.

De verzoekende partijen stellen eigenaar te zijn van een ingesloten perceel, dat paalt aan de te verkavelen terreinen waarvoor de bestreden beslissing een vergunning verleent. De verzoekende partijen voeren aan dat doelbewust een anderhalve meter brede strook gelaten wordt tussen hun ingesloten perceel en de weg van de verkaveling, waardoor de verzoekende partijen verhinderd worden om aan te sluiten op deze weg. De verzoekende partijen vrezen een financieel nadeel, met name ofwel het verlies van een bouwkaavel ofwel een zeer nadelige onderhandelingspositie in geval van verkoop van het perceel of aankoop van de strook grond nodig om aan te sluiten op de weg van de verkaveling.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partijen hun belang stoelen op de waardevermindering van hun perceel door de wijze waarop de wegenis in de verkaveling wordt aangelegd. De tussenkomende partijen vervolgen dat de wegenis reeds volledig is gerealiseerd en in gebruik genomen en dat de verzoekende partijen de beslissing van de gemeenteraad van 3 november 2003 met betrekking tot het wegenisontwerp niet hebben aangevochten bij de Raad van State, waardoor de verzoekende partijen niet langer over een actueel belang beschikken.

De Raad is van oordeel dat het al dan niet instellen van een procedure bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, tegen de beslissing van de gemeenteraad over het tracé en de technische inrichting van de wegenis geen invloed heeft op het belang van de verzoekende partijen bij het instellen van een beroep tot nietigverklaring tegen het verlenen van de verkavelingsvergunning. De beslissing van de gemeenteraad heeft enkel betrekking op de goedkeuring van het tracé en de uitrusting van de wegenis, en is te onderscheiden van de bestreden verkavelingsvergunning, waarmee de werken zijn vergund die leiden tot de effectieve aanleg van de weg.

In zoverre de verzoekende partijen als eigenaars van het naburige perceel als mogelijke hinder en nadelen een waardevermindering van hun perceel inroepen, kan deze mogelijke hinder beschouwd worden als voldoende concreet omschreven en valt er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partijen niet langer over het rechtens vereiste actuele belang bij hun vordering beschikken omdat zij geen beroep hebben ingesteld tegen de stedenbouwkundige vergunningen verleend door de vierde tussenkomende partij voor het bouwen van diverse woningen binnen de perimeter van de thans bestreden verkavelingsvergunning.

Uit de door de eerste, tweede en derde tussenkomende partij verstrekte informatie blijkt dat de vierde tussenkomende partij stedenbouwkundige vergunningen heeft verleend voor het bouwen van diverse woningen gelegen binnen de bestreden verkavelingsvergunning, met name voor de loten 5, 6, 7, 9, 12, 15, 16, 17, 19, 20 en 24. De verzoekende partijen betwisten niet dat de vierde tussenkomende partij stedenbouwkundige vergunningen heeft verleend voor de desbetreffende loten en zij betwisten evenmin dat zij deze stedenbouwkundige vergunningen niet hebben aangevochten. Uit de verklaringen van de eerste, tweede en derde tussenkomende partij blijkt dat er inmiddels ook uitvoering werd gegeven aan deze stedenbouwkundige vergunningen en dat de diverse woningen reeds volledig zijn afgewerkt en bewoond worden.

Door het definitief en onaantastbaar worden van de voormelde stedenbouwkundige vergunningen verliezen de verzoekende partijen het vereiste actueel belang bij het aanvechten van de bestreden beslissing voor wat betreft de loten 5, 6, 7, 9, 12, 15, 16, 17, 19, 20 en 24, gelet op de niet aangevochten en reeds uitgevoerde stedenbouwkundige vergunningen.

Een gebeurlijke vernietiging van de bestreden verkavelingsvergunning heeft niet tot gevolg dat de stedenbouwkundige vergunningen die op grond van die verkavelingsvergunning werd verleend, uit het rechtsverkeer verdwijnen of dat de wettigheid ervan om die reden in vraag kan worden gesteld.

Het belang van de verzoekende partijen bij het vernietigingsberoep dient dan ook beperkt te worden tot het deel van de verkavelingsvergunning waarvoor geen definitieve en in rechte onaantastbare stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend.

De exceptie is in die mate gegrond.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 109, §2, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) (nu artikel 4.2.25 VCRO), van artikel 92, 1° van de Nieuwe Gemeentewet (nu artikel 27, §1, 1° Gemeentedecreet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen overwegen dat de onwettigheid van de gemeenteraadsbeslissing over de wegen nog met toepassing van artikel 159 Grondwet ingeroepen kan worden. Luidens artikel 109, § 2 DRO (thans artikel 4.2.25 VCRO) dient er een wettige beslissing over de zaak van de wegen voor te liggen, alvorens een rechtsgeldige beslissing kan worden genomen over de verkavelingsaanvraag. Zo niet wordt de stedenbouwwetgeving geschonden die – zo wordt algemeen aangenomen – een openbare orde karakter heeft.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de gemeenteraadsbeslissing volgens hen onwettig is omdat notaris-gemeenteraadslid Filip Segers – in strijd met het destijds geldende artikel 92, 1° van de Nieuwe Gemeentewet – heeft deelgenomen aan de beraadslaging en de stemming omtrent de gemeenteraadsbeslissing. Artikel 92, 1° van de Nieuwe Gemeentewet legde het verbod op aan een gemeenteraadslid om aanwezig te zijn bij de beraadslaging of het besluit over zaken waarbij hij rechtstreeks of als gelastigde een rechtstreeks belang heeft voor of na zijn verkiezing, of zijn bloed- of aanverwanten tot en met de vierde graad een persoonlijk en rechtstreeks belang hebben. Dit artikel werd opgeheven bij artikel 302, 88° Gemeentedecreet, maar werd overgenomen in artikel 27, §1, 1° Gemeentedecreet, waardoor het verbod tot op vandaag van kracht is.

Volgens de verzoekende partijen was notaris Segers belanghebbende partij aangezien hij als notaris van de verkavelaars is opgetreden. In die hoedanigheid heeft de notaris de belangen van de verkavelaars behartigd en heeft hij ereloon ontvangen. Bovendien treedt hij op als verkopende notaris van de loten in de nieuwe verkaveling, wat eveneens een financieel belang voor hem inhoudt. Gelet op de evidente belangenvermenging, kon notaris Segers dan ook niet deelnemen aan de bespreking en stemming omtrent de gemeenteraadsbeslissing.

De verzoekende partijen wijzen naar de notulen van de gemeenteraad van 3 november 2003, waarin het belangenconflict in hoofde van notaris Segers niet wordt vermeld. Tevens is in die notulen nergens sprake van het feit dat notaris Segers de gemeenteraad zou verlaten hebben vooraleer het debat en de besluitvorming over het wegtracé startte. De notulen vertonen bovendien enkele eigenaardigheden. De aanhef bevat de aanduiding dat de voltallige gemeenteraad enerzijds en het college van burgemeester en schepenen anderzijds "aanwezig" waren. Er zijn evenwel twee namen doorstreept (L. Walschots en F. Segers). De vraag kan worden gesteld wanneer en hoe dit gebeurd is. Er wordt evenmin aangegeven – zoals dat gebruikelijk is – of ze afwezig/verontschuldigd waren tijdens de gehele zitting of enkel voor bepaalde punten. Een toelichting omtrent de betekenis van de doorstreping ontbreekt eveneens. Uit de notulen blijkt dus niet wie aan- en wie afwezig was. Het is bijgevolg onduidelijk of notaris Segers op een bepaald moment (en wanneer?) de vergadering verlaten heeft en om welke reden dan wel over welke punten hij niet meestemde.

De verzoekende partijen menen dat het significant en vreemd is dat de notulen aangeven dat de uitslag van de stemming als volgt wordt weergegeven: "*17 stemmen voor 5 onthoudingen ...*", zijnde dus 22 uitgebrachte stemmen in het totaal. Nochtans beweerde de verwerende partij destijds dat er – in de hypothese dat de doorstreping van twee namen 'afwezig' betekent – maar 21 aanwezigen zouden zijn geweest op 23 stemgerechtigde leden. De verzoekende partijen besluiten dat de notulen *post factum* werden "bewerkt".

De eerste verzoekende partij was aanwezig op de gemeenteraadszitting en kan bevestigen dat notaris Filip Segers de gemeenteraad niet verlaten heeft en bovendien mee gestemd heeft. De Raad kan desnoods de personen die aanwezig waren op de gemeenteraadszitting, oproepen om te getuigen over het voorgaande.

Omdat er sprake is van twijfel, dient er volgens de verzoekende partijen aangenomen te worden dat raadslid Segers weldegelijk aanwezig was, nu diens beweerde afwezigheid niet met andere bewijsmiddelen aangetoond mag worden en ze niet uit de notulen blijkt (wel integendeel, nu er 22 stemmen werden uitgebracht). Aangezien notaris Filip Segers de gemeenteraad niet heeft verlaten en mee heeft gestemd – minstens omwille van het feit dat de notulen van de gemeenteraad hierover onduidelijkheid creëren – is de gemeenteraadsbeslissing genomen in strijd met artikel 92, 1° van de Nieuwe Gemeentewet.

Zonder een wettige beslissing over het wegtracé kon de verwerende partij geen rechtsgeldige beslissing over de verkavelingsaanvraag nemen.

2.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij stellen vooreerst dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel. De beslissingen over de zaak van de wegen betreffen een afzonderlijke, zelfstandige en exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad, die volkomen te onderscheiden is van de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen bij vergunningsaanvragen. Tegen deze afzonderlijke, zelfstandige en exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad staat beroep open bij de Raad van State. Een dergelijke beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen is volgens de Raad van State daarenboven geen voorbereidende rechtshandeling ten aanzien van een latere vergunningsbeslissing (RvS nr. 189.415 van 12 januari 2009, Extensa). Het feit dat de beslissing over de zaak van de wegen volledig los staat van de beslissing over de vergunningsaanvraag heeft onder meer als gevolg dat de administratieve beroepsmogelijkheden uit de VCRO niet gelden ten aanzien van de beslissing van de gemeenteraad over de wegenis.

Wat betreft de beslissing aangaande de zaak van de wegen hadden de verzoekende partijen zich hoe dan ook vooreerst dienen te wenden tot de Raad van State om van deze beslissingen de nietigheid te verzoeken. Dit klemmt des te meer nu deze zaak reeds voor de Raad van State werd gebracht en toentertijd omtrent dit middel met geen woord werd gerept. Nu verzoekende partijen hieraan hebben verzaakt, hebben zij geen belang bij dit middel. Zelfs indien de gemeenteraadsbeslissing over de zaak van de wegen buiten toepassing zou worden verklaard dan nog zal de verwerende partij de vergunning niet kunnen weigeren op grond van al het aangevoerde in dit middel door verzoekende partij en dit wel op grond van het beginsel van de scheiding en de onafhankelijkheid van de administratieve beleidsdomeinen (RvS nr. 223.124, 8 april 2013). Het eerste middel is dan ook reeds op deze basis manifest onontvankelijk bij gebrek aan belang.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij stellen vervolgens dat het middel niet onvankelijk is in de mate dat de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel wordt ingeroepen. Nergens in het verzoekschrift wordt er namelijk aangetoond hoe de bestreden beslissing dit beginsel zou hebben geschonden. Het blijft bij slechts een vermelding in de aanhef van het middel.

Vervolgens menen de eerste, tweede en derde tussenkomende partij dat het middel ongegrond is. De notulen hebben de heer Filip Segers geschrappt omdat deze niet aanwezig was op de stemming. De bewijskracht van de notulen is op dit vlak duidelijk. De argumentatie die de verzoekende partijen levert, is niet geschoeid op de notulen doch wel op een aangekondigde mogelijke getuigenis van de heer Jan Cortens die zou aanwezig geweest zijn op de gemeenteraadszitting van 3 november 2003. De verzoekende partijen trachten voorts slechts een eigen interpretatie te geven aan de duidelijke notulen. Dat het aantal uitgebrachte stemmen niet strookte met het aantal afwezigen, betreft geenszins een element dat zou raken aan de wettigheid van de onderliggende beslissing. De opname in de notulen van uitslag van de stemming is zelfs geen constitutief element voor een gemeenteraadsbesluit. Het raakt alleszins niet aan de wettigheid ervan.

Dienvolgens moet het worden vastgesteld dat het middel gebaseerd is op enerzijds de als bewijs ontoelaatbare stelling dat de heer Jan Cortens de aanwezigheid van Filip Segers kan bevestigen terwijl enkel de notulen hiertoe als bewijs mogen worden weerhouden; en anderzijds op een eenvoudige materiële vergissing in de notulen ten aanzien van het aantal getelde stemmen terwijl dit geen element uitmaakt dat kan leiden tot de onwettigheid van het onderliggend gemeenteraadsbesluit.

Ten overvloede merken de tussenkomende partijen nog op dat er 17 stemmen voor zijn uitgebracht en 5 onthoudingen. Onderhavig middel heeft in de feiten dan ook geen enkel feitelijk nut aangezien de gepretendeerde stem van de heer Filip Segers zeker niet doorslaggevend zou kunnen geweest zijn.

Tot slot weerleggen de tussenkomende partijen ook nog de aangevoerde belangenvermenging. Volgens de verzoekende partijen zou er sprake zijn van een persoonlijk niet toelaatbaar belang nu de heer Filip Segers in zijn hoedanigheid van notaris al had opgetreden voor de tussenkomende partijen. Het optreden van de notaris moet hier echter worden gekaderd in functie van het onpartijdigheidsbeginsel. Een notaris kiest niet partij voor de ene of de andere en is een neutraal openbaar ambtenaar in de rechtshandelingen die hij aanstuurt. Bij het nemen van de beslissing omtrent de zaak van de wegen kan er dan ook geen sprake zijn van een persoonlijk en rechtstreeks belang in hoofde van notaris Filip Segers tenzij de verzoekende partijen ook diens onpartijdigheid wensen in vraag te stellen. Het verbod van artikel 92, 1°, Nieuwe Gemeentewet om aan de beraadslaging deel te nemen dient strikt te worden uitgelegd (RvS nr. 18.472, 6 oktober 1977, Mathieu-Borbouse en Ganhy). Het één en ander zou het functioneren van een notaris als gemeenteraadslid trouwens ook onmogelijk maken nu deze in *quasi* elke beslissing wel enig persoonlijk of rechtstreeks belang zou kunnen nastreven. Zo zou een notaris als gemeenteraadslid elke beslissing inzake een zaak van de wegen, althans in de redenering van verzoekende partijen, gunstig beoordelen. Er is immers steeds een kans dat hij bij de toekomstige verkaveling dan wel bij de verkoop van de percelen zal worden betrokken. Ook bij het al dan niet vaststellen van een RUP zou naargelang de aard van de voorziene bestemming zodoende een rechtstreeks en persoonlijk belang ten aanzien van een notaris kunnen worden ontwaard.

Ook in dit opzicht is het middel manifest ongegrond.

3.

De vierde tussenkomende partij meent eveneens dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel, aangezien ze nagelaten hebben het gemeenteraadsbesluit van 3 november 2003 over de zaak van de wegen rechtstreeks bij de Raad van State aan te vechten.

Het middel is minstens ongegrond. Uit de notulen van de gemeenteraadszitting van 3 november 2003 blijkt dat raadslid Segers niet aanwezig was bij de behandeling van het agendapunt over de zaak van de wegen. Dit kan gestaafd worden met een kopie uit het register der beraadslagingen over de betreffende gemeenteraadszitting van 3 november 2003 (stuk 8). Het register der beraadslagingen bevat de originele notulen van de gemeenteraad. De raadsleden die gedurende de volledige zitting afwezig zijn, worden opgesomd bij 'afwezig'. De raadsleden die slechts niet deelnemen aan de behandeling van bepaalde agendapunten worden weergegeven bij 'aanwezig'; bij de specifieke agendapunten waaraan zij niet deelnemen wordt hiervan expliciet melding gemaakt. Zo kan uit stuk 8 afgelezen worden dat raadslid Segers weliswaar aanwezig was tijdens de gemeenteraadszitting van 3 november 2003, maar dat hij de vergadertafel verlaten heeft voorafgaand aan de behandeling van het agendapunt 'verkaveling O.L.Vrouwstraat: wegentracé en infrastructuurwerken: intrekking' (p. 215) en opnieuw plaats genomen heeft aan de vergadertafel en verder deelgenomen heeft aan de beraadslagingen en stemmingen na de behandeling van het agendapunt 'verkaveling Tolderwoods: wegentracé en infrastructuurwerken'. Tussen deze twee agendapunten werd het wegtracé en de infrastructuurwerken over de in huidige procedure betrokken verkavelingsvergunning behandeld. Verder kan uit het stuk 8 eveneens het aantal uitgebrachte stemmen afgelezen worden, met name 16 stemmen voor en 5 onthoudingen. Dat is in totaal 21 stemmen, wat overeenkomt met het aantal raadsleden dat bij de besluitvorming over dit agendapunt aanwezig was.

De bewering van de verzoekende partijen dat raadslid Segers, in strijd met artikel 92, 1° Nieuwe Gemeenteweg (nu artikel 27, §1, 1° Gemeentedecreet), zou deelgenomen hebben aan de beraadslaging en stemming over het besluit over de zaak van de wegen, komt dus geenszins overeen met de originele notulen van de gemeenteraadszitting van 3 november 2003 en is dus niet correct.

De verzoekende partijen leiden hun bewering over de aanwezigheid van raadslid Segers waarschijnlijk af uit een uittreksel van de notulen van de gemeenteraad waarin vermoedelijk een materiële vergissing is geslopen bij het vermelden van het aantal stemmen. De door verzoekende partij aangehaalde “eigenaardigheden” aan het gemeenteraadsbesluit, komen dus niet overeen met de originele notulen over het betrokken agendapunt en zijn eenvoudig te verklaren. Enkel de originele notulen geven de correcte beslissing en wijze waarop deze beslissing is tot stand gekomen weer. Uit deze originele notulen blijkt dat de betrokken beslissing op correcte wijze is tot stand gekomen, dat raadslid Segers niet deelgenomen heeft aan de behandeling van het agendapunt en dat er bijgevolg geen sprake kan zijn van een verboden belangenvermenging.

In ondergeschikte orde wenst de vierde tussenkomende partij aan te tonen dat er geen sprake is van verboden belangenvermenging in de zin van artikel 92, 1° Nieuwe Gemeenteweg (nu artikel 27, §1, 1° Gemeentedecreet). De verzoekende partijen leiden uit het feit dat dhr. Segers als notaris is aangeduid in een ontwerp van samenwerkingsovereenkomst en een brief van notaris Segers aan verzoekende partijen in verband met een volmacht af dat dhr. Segers als notaris de belangen behartigde van de verkavelaars. De verzoekende partijen tonen niet aan op welke manier uit deze stukken afgeleid kan worden dat dhr. Segers wel degelijk de belangen van verkavelaars behartigde. Verder zou dhr. Segers al als verkopende notaris van loten in de betrokken verkaveling hebben opgetreden waaruit verzoekende partij een financieel belang bij de verkaveling in hoofde van dhr. Segers afleidt. Er moet onderscheid gemaakt worden tussen de verkoop van kavels uit een goedgekeurde verkaveling en het besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen met betrekking tot een verkaveling. De gemeenteraad heeft enkel en alleen bevoegdheid om over de zaak van de wegen te oordelen; dit betreft o.a. tracé, uitrusting, materiaalgebruik, nutsvoorzieningen ... Een besluit over de zaak van de wegen betreft geenszins een besluit over de verkaveling zelf. Enkel en alleen het college van burgemeester en schepenen heeft beslissingsbevoegdheid over de verkavelingsvergunning zelf. Wanneer het college van burgemeester en schepenen beslist om een verkavelingsvergunning te verlenen, kunnen de goedgekeurde kavels worden verkocht. Het enige verband tussen de verkavelingsvergunning en de beslissing van de gemeenteraad bestaat erin dat een beslissing over de zaak van de wegen nodig is alvorens het college van burgemeester en schepenen kan beslissen tot het verlenen van een vergunning. Uit artikel 4.2.25 VCRO (vroeger artikel 109, §2, eerste lid DRO) blijkt heel duidelijk dat enkel het college oordeelt over de verkavelingsvergunning en niet de gemeenteraad. Aangezien de verkoop van kavels volgt uit het afleveren van de verkavelingsvergunning waarover enkel het college van burgemeester en schepenen beslissingsbevoegdheid heeft, kan niet ingezien worden op welke manier een eventuele deelname van de notaris, die na de goedkeuring van de verkavelingsvergunning kavels verkoopt, aan de besluitvorming over de zaak van de wegen een verboden belangenvermenging zou uitmaken.

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun toelichtende nota dat een gemeenteraadsbesluit waarbij een beslissing wordt genomen omtrent de zaak van de wegen, als een reglementaire bestuurlijke rechtshandeling dient te worden aanzien. Ten aanzien van een dergelijke reglementaire rechtshandeling kan de exceptie van onwettigheid, opgenomen in artikel 159 van de Grondwet, zonder tijdsbeperking worden ingeroepen.

Hoe uit de rechtspraak over de bevoegdheid van de Raad van State zou kunnen worden afgeleid dat de bevoegdheid van de Raad inzake artikel 159 van de Grondwet zou worden uitgeschakeld, is de verzoekende partijen een raadsel. In het kader van een beroep tegen de vergunningsbeslissing is de Raad uiteraard bevoegd om toepassing te maken van artikel 159 van de Grondwet, om zo reglementaire beslissingen buiten toepassing te laten. Het onderwerp van deze reglementaire beslissingen is irrelevant.

De verzoekende partijen merken op dat het arrest van de Franstalige kamer van de Raad van State van 8 april 2013 (nr. 223.124) waarnaar de eerste, tweede en derde tussenkomende partij verwijzen om te stellen dat "de afwezigheid van een voorafgaandelijke beslissing inzake buurtwegen geen aanleiding mag geven tot het weigeren van de vergunning, en dit op grond van het beginsel van de scheiding en de onafhankelijkheid van de administratieve beleidsdomeinen", betrekking heeft op het besluitvormingsproces aangaande de buurtwegen, die is vastgelegd in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen. In het voorliggende geval gaat het om de aanleg van een nieuwe weg, waarop artikel 4.2.25 VCRO van toepassing is. Het arrest is dus *in casu* niet relevant.

Hieruit volgt dat de verzoekende partijen belang bij dit middel hebben.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partijen beweren, kan het verbod - zoals vroeger opgenomen in artikel 92, 1° van de Nieuwe Gemeentewet - wel degelijk worden geschonden door een notaris-gemeenteraadslid. Dit blijkt ten eerste uit de rechtspraak van de Raad van State. In een arrest van 30 juni 1995 kwam de Raad van State tot de conclusie dat een notaris-burgemeester een rechtstreeks en persoonlijk belang had bij de aflevering van een bouwvergunning voor een grond, waarvoor hij de authentieke verkoopakten had opgemaakt en waarvoor hij ereloon had ontvangen. Uit een arrest van 25 januari 1994 blijkt dat ook de deelname van een notaris-gemeenteraadslid aan een stemming over een gemeenteraadsbesluit tot de onwettigheid van het betrokken besluit kan leiden. In het betrokken geval had de notaris meegestemd over een contract met een vennootschap waarvoor hij als notaris optrad bij de oprichting enerzijds en notaris was voor een van de oprichters van die vennootschap.

De onjuistheid van de lezing door de tussenkomende partijen blijkt tevens uit het antwoord op een parlementaire vraag over de combinatie van het ambt van burgemeester en schepenen en dat van notaris. De minister verdedigde hierbij het standpunt dat dit geen probleem stelt, mits artikel 92 van de Nieuwe Gemeentewet wordt nageleefd. Deze redenering geldt evident ook voor gewone raadsleden.

De wettigheid van een besluit van de gemeenteraad, waarin een notaris zetelt die een persoonlijk en rechtstreeks belang heeft of lijkt te hebben, is dus slechts gewaarborgd indien de richtlijnen uit het vroegere artikel 92, 1° van de Nieuwe Gemeentewet worden nageleefd.

De vierde tussenkomende partij stelt zich de vraag waarom een deelname van notaris Segers aan de stemming en beraadslaging over de gemeenteraadsbeslissing een verboden belangenvermenging zou kunnen uitmaken. Enkel het college van burgemeester en schepenen is namelijk bevoegd om een beslissing te nemen over de verkavelingsvergunning. De verzoekende partijen wijzen er op dat een besluit over de zaak van de wegen een noodzakelijke vereiste is om een verkavelingsvergunning te kunnen verlenen. Zonder een besluit over de zaak van de wegen, kon geen verkavelingsvergunning worden verleend en konden de kavels uit deze verkaveling niet (met tussenkomst van notaris Segers) worden verkocht.

De verzoekende partijen herhalen dat in de uittreksels uit de notulen van de gemeenteraad nergens staat te lezen dat notaris-gemeenteraadslid Segers de gemeenteraad zou verlaten hebben

vooraleer het debat en de besluitvorming over het wegtracé startte. Het enige element dat in die richting zou kunnen wijzen, is het feit dat diens naam - bij de aanwezige leden - manueel werd doorstreept. De vraag kan worden gesteld waarom de wijze van vermelding van de afwezigheid van een gemeenteraadslid of het verlaten van de tafel door een gemeenteraadslid verschilt naargelang het een uittreksel dan wel het register der beraadslagingen betreft. In tegenstelling tot wat de gemeente beweert, is het weldegelijk gebruikelijk om ook in uittreksels uitdrukkelijke vermeldingen op te nemen aangaande de afwezigheid. Dit blijkt uit de uittreksels die diverse Vlaamse gemeenten afleveren (stuk 28). Ondergeschikt - zelfs indien men al een doorstreping van de afwezige gemeenteraadsliden (of van degene die de tafel verlaten, zonder dat men de moeite neemt om hiertussen een onderscheid te maken) als voldoende zou beschouwen - dan nog kan geenszins worden aanvaard dat deze doorstreping handmatig gebeurt.

Dat een uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad een geldig en sterk bewijsmiddel uitmaakt, blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State. Op basis van de uittreksels die als stuk worden gevoegd (stuk 18 en 19) mag dus weldegelijk de wettigheid of onwettigheid van het besluit, waarop deze notulen betrekking hebben, worden afgeleid. In deze uittreksels had uitdrukkelijk moeten worden vermeld dat notaris-gemeenteraadslid Segers ingevolge de toepassing van artikel 92, 1°, van de Nieuwe Gemeentewet afwezig was bij beraadslaging en/of stemming. Het feit dat in het register der beraadslagingen iets anders is vermeld, doet geen afbreuk aan de twijfels die de inhoud van de genoemde uittreksels doet rijzen.

5.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij herhalen nog in de laatste schriftelijke uiteenzetting dat het middel onontvankelijk is en dat de verzoekende partijen kennelijk geen bezwaren hebben tegen de wegens voor al elf verleende en definitief geworden stedenbouwkundige vergunningen die zij niet aanvochten bij de Raad.

Het middel is bovendien ongegrond. Uit de kopie uit het register der beraadslagingen, dat de originele notulen bevat, blijkt duidelijk dat notaris Segers niet heeft deelgenomen aan de beraadslaging en stemming. Notaris Segers staat expliciet bij voormeld agendapunt als afwezig aangemerkt. Ook in het uittreksel van de notulen waarnaar verzoekende partijen altijd verwijzen, is de naam van notaris Segers doorstreept, hetgeen natuurlijk wil zeggen dat hij niet deelnam aan de stemming. Dat dit bij uittreksels standaard zo gebeurt, verklaart de gemeente begrijpelijk met de overweging dat in de hoofding van uittreksels, anders dan bij de originele notulen, alle namen van de raadsleden bij "aanwezig" staan vermeld. Het spreekt voor zich dat enkel de bewijswaarde en de inhoud van de originele notulen doorslaggevend zijn. Hiervoor kan worden verwezen naar de toentertijd geldende artikelen 104 en 108 van de Nieuwe Gemeentewet. Door het overleggen van de originele notulen in de procedure komt het dan ook onmiskenbaar vast te staan dat notaris Segers niet aanwezig was op het moment dat de beslissing inzake de wegens werd genomen en dat het middel ongegrond is.

Ten overvloede wijzen de tussenkomende partijen er nog op dat het eenvoudig uittreksel van de notulen, waarop de verzoekende partijen zich kennelijk baseren, vanzelfsprekend niet dezelfde bewijskracht heeft.

Tot slot zetten de tussenkomende partijen uiteen dat notaris Segers op geen enkele wijze betrokken was bij verkopen van loten binnen de verkaveling. De tussenkomende partijen deden immers een beroep op een andere notaris. Mede gelet op de principieel strikte interpretatie van artikel 92 van de nieuwe gemeentewet inzake het verbod op belangenvermenging, kan niet worden ingezien op welke manier een eventuele deelname van notaris Filip Segers aan de besluitvorming over louter de zaak van de wegen een verboden belangenvermenging zou uitmaken.

6.

De vierde tussenkomende partij verwijst in eerste instantie naar hetgeen uiteengezet werd in de schriftelijke uiteenzetting en voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de verzoekende partijen nog steeds blijven voorbijgaan aan de inhoud en de draagwijdte van de originele notulen van de gemeenteraad zoals opgenomen in het register der beraadslagingen. Als de verzoekende partijen de originele notulen zou raadplegen, zou ze kunnen vaststellen dat raadslid Walschots gedurende de volledige gemeenteraadszitting afwezig was en raadslid Segers enkel tijdens de bespreking van enkele welbepaalde punten, waaronder de goedkeuring van de zaak van de wegen in het kader van huidige bestreden beslissing. In geval van betwisting over de inhoud van een beslissing moet voorrang verleend worden aan de originele notulen boven een uittreksel uit de notulen dat een materiële vergissing bevat (RvS nr. 236.291 van 27 oktober 2016). Dit arrest had weliswaar betrekking op de notulen van de algemene vergadering en raad van bestuur van een private rechtspersoon, maar de conclusie kan naar analogie worden toegepast in huidige vernietigingsprocedure.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, nu de verzoekende partijen hebben nagelaten om de beslissing van de gemeenteraad van 3 november 2003 over de zaak van de wegen rechtstreeks aan te vechten bij de Raad van State. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat het de Raad niet toekomt om deze beslissing van over de zaak van de wegen buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 van de Grondwet.

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.

Het gegeven dat de verzoekende partijen geen procedure bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak hebben ingesteld tegen de beslissing van de gemeenteraad over het tracé en de technische inrichting van de wegen heeft evenwel geen invloed op het belang van de verzoekende partijen voor het instellen van een beroep tot vernietiging van de verkavelingsvergunning.

Een gemeenteraadsbesluit heeft een verordenend karakter en dient 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. Zodoende kan een eventuele onwettigheid van het gemeenteraadsbesluit leiden tot de vernietiging van een verkavelingsvergunning, nu in dat geval niet langer voldaan is aan het hiervoor aangehaalde artikel 4.2.25, eerste lid VCRO. De verzoekende partijen hebben dan ook belang bij het middel.

2.

De verzoekende partijen voeren aan dat de beslissing over de zaak van de wegen van 3 november 2003 onwettig is omdat gemeenteraadslid de heer Filip Segers heeft deelgenomen aan de beraadslaging en de stemming over deze beslissing, terwijl hij voorafgaand reeds als notaris van de eerste, tweede en derde tussenkomende partij hun belangen heeft behartigd en ereloon heeft ontvangen. De verzoekende partijen zijn van oordeel dat er sprake is van een verboden belangenvermenging in de zin van artikel 92, 1° Nieuwe Gemeentewet. Om hun stelling te staven,

leggen de verzoekende partijen de stukken 17, 18 en 19 voor, dit zijn uittreksels uit de notulen van de gemeenteraad van de zitting van 3 november 2003.

De vierde tussenkomende partij brengt een kopie uit het register der beraadslagingen over de betreffende gemeenteraadszitting van 3 november 2003 bij als stuk 8 en stelt dat dit de originele notulen van de gemeenteraad zijn.

Samen met de vierde tussenkomende partij stelt de Raad vast dat in de hoofding van het register der beraadslagingen over de betreffende gemeenteraadszitting van 3 november 2003 twee onderdelen worden voorzien, met name 'aanwezig' en 'afwezig'. De vierde tussenkomende partij verklaart deze indeling en stelt dat de raadsleden die gedurende de volledige zitting afwezig zijn, worden vermeld bij 'afwezig' en dat de raadsleden die niet deelnemen aan de behandeling van bepaalde argumenten worden weergegeven bij 'aanwezig' en dat bij de specifieke agendapunten waaraan zij niet deelnemen hiervan expliciet melding wordt gemaakt.

De Raad stelt vast dat uit het door de vierde tussenkomende partij bijgebrachte stuk 8 blijkt dat de heer Filip Segers vermeld wordt in de hoofding onder 'aanwezig' en dat hieruit dient afgeleid te worden dat hij aanwezig was op de gemeenteraadszitting van 3 november 2003. Verder blijkt uit dit stuk 8 dat raadslid Segers de vergadertafel verlaten heeft voorafgaand aan de behandeling van het agendapunt '*Verkaveling O.L.Vrouwstraat: wegentracé en infrastructuurwerken: intrekking besluit*' en dat hij opnieuw aan de vergadertafel plaats heeft genomen en dus heeft deelgenomen aan de beraadslagingen en stemmingen vanaf de behandeling van het agendapunt '*BPA Sportpark Ravels*', of met andere woorden na de behandeling van het agendapunt '*Verkaveling Tulderwoods: wegentracé en infrastructuurwerken*'.

Samen met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat op de door de verzoekende partijen bijgebrachte uittreksels uit de notulen van de gemeenteraad van de zitting van 3 november 2003 twee namen worden doorstreept, met name L. Walschots en F. Segers. De Raad stelt verder vast dat deze uittreksels betrekking hebben op de volgende agendapunten '*Verkaveling O.L.Vrouwstraat: wegentracé en infrastructuurwerken*', '*Verkaveling O.L.Vrouwstraat: wegentracé en infrastructuurwerken: intrekking besluit*' en '*Verkaveling O.L.Vrouwstraat: wegentracé en infrastructuurwerken*'.

De Raad stelt vast dat het doorstrepen van de twee namen in de stukken bijgebracht door de verzoekende partijen overeenstemt met de informatie die terug te vinden is in het door de vierde tussenkomende partij bijgebrachte stuk 8. In de hoofding van stuk 8 wordt één persoon als afwezig vermeld, met name L. Walschots en wordt verder gesteld dat raadslid Segers de vergadertafel verlaat bij de behandeling van de volgende agendapunten: 1/ Verkaveling O.L.Vrouwstraat: wegentracé en infrastructuurwerken: intrekking besluit, 2/ Verkaveling O.L.Vrouwstraat: wegentracé en infrastructuurwerken en 3/ Verkaveling Tulderwoods: wegentracé en infrastructuurwerken.

De Raad is dan ook van oordeel dat op basis van het door de vierde tussenkomende partij voorgelegde stuk van het register der beraadslagingen van de gemeenteraadszitting van 3 november 2003 afdoende blijkt dat de heer Filip Segers niet heeft deelgenomen aan de beraadslaging en de stemming over de kwestieuze agendapunten. Het middel dat gebaseerd is op belangenvermenging in zijn hoofde omwille van deelname aan de bespreking en stemming over deze agendapunten mist feitelijke grondslag.

3.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1.

De verzoekende partijen voeren onder het tweede middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van de formele motiveringsplicht van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële en formele motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel en het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag.

Zij overwegen dat er om twee redenen een bijzondere motiveringsplicht rust op de verwerende partij. Ten eerste is er het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar. Ten tweede werd de eerdere beslissing van de verwerende partij over de vergunningsaanvraag vernietigd door de Raad van State. De verwerende partij diende bijgevolg – op straffe van schending van het gezag van gewijsde – bij het nemen een nieuwe beslissing, rekening te houden met de overwegingen van de Raad van State en niet opnieuw de onwettigheden te begaan die werden vastgesteld in de door de Raad van State gegrond bevonden middelen.

Het kritieke punt, zowel in het advies van de gemachtigde ambtenaar als in het arrest van de Raad van State, is het feit dat de verwerende partij een vergunning verleent voor het verkavelen van slechts een deel van het binnengebied. Het ingesloten perceel is van de verkaveling uitgesloten. Nochtans zijn de verzoekende partijen vragende partij om het ingesloten perceel bij de verkaveling te betrekken. De verzoekende partijen kunnen niet aansluiten op de weg van de verkaveling, aangezien de verkavelaars bewust een strook van anderhalve meter hebben gelaten tussen de weg en het ingesloten perceel. De verzoekende partijen kunnen enkel vaststellen dat de verwerende partij de kritiek van de gemachtigde ambtenaar en van de Raad van State, naast zich neer heeft gelegd. Zij heeft in essentie namelijk dezelfde onwettige beslissing genomen.

Ook de wijze waarop de verwerende partij haar beslissing tracht te motiveren, brengt niets extra bij ten aanzien van de eerste, onwettige verkavelingsbeslissing. De verwerende partij verwijst andermaal naar het feit dat het ingesloten perceel zou kunnen aansluiten op de verkaveling van de verkavelaars – en dus te ontsluiten is via de Francis Tanghestraat – mits “het maken van akkoorden”. Nochtans heeft de Raad van State duidelijk geoordeeld en blijkt uit de bestreden besluit wederom niet “welke met een degelijke ruimtelijke ordening verband houdende redenen” er zouden zijn om de verkaveling van het ingesloten perceel afhankelijk te maken van een akkoord tussen de verzoekende partijen en de verkavelaars. Vooral niet, omdat reeds is gebleken dat de verkavelaars absoluut geen akkoord wensen. De eerdere pogingen daartoe hebben zij getorpedeerd. Zo werd aan de oproeping tot een minnelijke regeling voor de vrederechter geen gevolg gegeven.

Verder suggereert de verwerende partij, als tweede ontsluitingsscenario, de aanleg van een nieuwe weg naar de Bovenheide. Dit is zeer eigenaardig en intern tegenstrijdig, aangezien zij in de bestreden beslissing aangeeft dat de Francis Tanghestraat voldoende ruim en uitgerust is om ook de percelen van de verzoekende partijen een uitweg te bieden. Zij is dus zelf van mening dat er geen nood is aan een tweede weg en dat de ontsluiting van de zes extra kavels perfect haalbaar is via de bestaande weg. Er is voor die keuze geen redelijke verklaring te vinden, wel integendeel. Aan een dergelijke nieuwe weg, zouden enkel nadelen verbonden zijn:

- er gaat een bouwkavel verloren;
- ingevolge de bijkomende verhardingen, ontstaat er een bijkomend risico op wateroverlast;

- gelet op het reeds bestaande alternatief, zou het een nutteloze investering zijn; en
- een bijkomende ontsluiting op de Bovenheide is af te raden vanuit mobiliteitsoogpunt, aangezien een extra kruispunt steeds gepaard gaat met extra risico's.

Indien de verwerende partij deze oplossing zou hebben getoetst aan de constitutieve elementen van de goede ruimtelijke ordening – zoals daar zijn: duurzame ruimtelijke ontwikkeling, mobiliteitsimpact, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot, veiligheid en niet op zijn minst de in de omgeving bestaande toestand – dan had zij tot de conclusie moeten komen dat de optie die zij voorstelt, niet realistisch is.

Rekening houdend met het bovenstaande, is het laatste – het zogenaamd “gecombineerd” – scenario dat de verwerende partij voorstelt helemaal absurd. Dit scenario vereist niet enkel een overbodige ontsluitingsweg, maar eveneens een akkoord tussen de verzoekende partijen en de verkavelaars.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing – en de afwijking van het advies van de gemachtigde ambtenaar en het arrest van de Raad van State – in hoofdzaak gebaseerd is op hypothetische en onwaarschijnlijke veronderstellingen, met name een eventuele toekomstige overeenkomst met de verkavelaars of de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. De verwerende partij schendt het zorgvuldigheidsbeginsel door uit te gaan van gegevens die op het ogenblik van de vergunningsbeslissing geen voldoende hoge graad van zekerheid vertonen. De bestreden beslissing creëert voor de tweede keer – en dit met schending van het gezag van gewijde van het arrest van de Raad van State – ten behoeve van de verkavelaars een exclusieve positie, die, mede gelet op de compleet verzuurde verstandhouding, vraagt om misbruik. De bestreden beslissing maakt daardoor het ingesloten perceel – gelegen in een gebied met bestemming woonzone – onbebouwbaar. Aangezien het ingesloten perceel van de Francis Tanghestraat werd afgesloten, door een anderhalve meter brede strook, is het immers niet gelegen aan een uitgeruste weg, en kan er geen stedenbouwkundige vergunning voor bekomen worden. Een verwijzing naar een toekomstige en hoogst onzekere gebeurtenis kan bezwaarlijk gekwalificeerd worden als de vereiste precieze en concrete argumentatie noodzakelijk om van het ongunstig advies van de gemachtigd ambtenaar af te wijken. Dit blijkt niet “te kunnen volstaan om de afgifte van de verkavelingsvergunning te kunnen verantwoorden”, nu deze argumentatie “geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening”.

1.2.

De verzoekende partijen voeren onder het derde middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (versie 2011) van de formele motiveringsplicht zoals opgenomen in de Motiveringswet en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Ze herhalen dat de Raad van State in het vernietigingsarrest verwees naar het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar alsmede op het feit dat verwerende partij niet hard had gemaakt waarom het afhankelijk maken van de medewerking van de verkavelaars zou stroken met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing maakt weliswaar melding van de negatieve adviezen en van het arrest van de Raad van State, maar laat vervolgens na draagkrachtig te motiveren waarom er geen voorkeur dient te worden gegeven aan de globale ordening van het gebied. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de opmaak van een RUP geen meerwaarde zou bieden, omdat het grootste deel van de gronden van het binnengebied eigendom is van de verkavelaars en omdat aan de gronden van de verzoekende partijen een uitweg kan worden geboden na een akkoord met de verkavelaars of na de aanleg en vergunning van een eigen aan te leggen weg. De verwerende partij geeft niet aan hoe zij tot voormelde stelling komt. De verkavelaars weigeren immers al jaren om een redelijk akkoord te sluiten over de anderhalve meter

brede strook. De “oplossing” die de verwerende partij aanreikt is allesbehalve in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, aangezien een deel van het binnengebied ingesloten achter blijft terwijl bouwgronden in dorpskernen heden ten dage zeer schaars zijn.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij eventueel beleidsmatig gewenste ontwikkelingen had kunnen betrekken, zoals deze bijvoorbeeld volgen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, versie 2011 (hierna: het RSV). Ze menen dat de bestreden beslissing regelrecht ingaat tegen de doelstellingen van het RSV, die zijn ingegeven door het streven naar verdichting en vrijwaring van de open ruimte. Niet enkel is de bundeling van (onder meer) de woonfunctie een streefdoel. Dit wordt tevens gekoppeld aan het streven naar een woningdichtheid van 15 woningen per hectare. De verwerende partij slaagt er niet in om te motiveren waarom zij het advies van de gemachtigde ambtenaar niet volgt. Nochtans had dit – overeenkomstig de rechtspraak – wel moeten én zelfs op een meer precieze en concrete wijze. Bovendien komt zij niet tegemoet aan de kritiek van de Raad van State.

2.

2.1.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij antwoorden op het tweede middel dat de verzoekende partijen in kennis zijn van de redenen die de bestreden beslissing schragen, zodat er geen schending van de formele motiveringsplicht kan voorliggen.

Volgens hen vertrekken de verzoekende partijen daarnaast ook van een verkeerd uitgangspunt wat betreft de aangevoerde schending van de materiële motiveringsplicht. Uit het vernietigingsarrest kan namelijk niet blijken dat de Raad van State van oordeel is dat de verkavelingsaanvraag - zonder RUP of BPA over het binnengebied en zonder kosteloze grondafstand van de strook van 1,5 meter ten zuiden van de T-splitsing - niet zou kunnen worden vergund, wel slechts dat uit de bestreden beslissing niet afdoende kan worden opgemaakt wat de ruimtelijke motieven waren om verdere verkavelingsmogelijkheden van de medewerking van een aanpalende eigenaar afhankelijk te maken. Het is bijgevolg niet vereist dat zij toegevingen doen, bijvoorbeeld onder de vorm van het kosteloos afstaan van de grond aan de gemeente of een verbintenis aangaande het ter beschikking stellen van de strook grond aan de verzoekende partijen tegen een marktconforme prijs. Het gaat in essentie over een motiveringskwestie. Middels de ruimere en op een ruimtelijke ordening steunende motivering van de verwerende partij, is er nu wel sprake van een afdoende tegemoetkoming aan het arrest van de Raad van State. De verwerende partij motiveert op basis van afdoende ruimtelijke en feitelijke motieven zeer duidelijk waarom het perceel 16E van verzoekende partijen niet mee moet opgenomen worden in de verkaveling. Noch het zorgvuldigheidsbeginsel, noch het materieel motiveringsbeginsel worden bijgevolg nog geschonden.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij menen dat het niet aan de verwerende partij is om de conformiteit van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen in functie van de haalbaarheid van een akkoord tussen verzoekende en tussenkomende partijen. De verwerende partij geeft enkel aan dat dit een mogelijke oplossing kan bieden om zodoende tegemoet te komen aan de ruimtelijke bezwaren van de verzoekende partijen. De haalbaarheid van een akkoord moet natuurlijk door de verwerende partij als administratiefrechtelijke beroepsinstantie niet worden beoordeeld. Dit volgt ook expliciet uit de recente en duidelijke rechtspraak. Ook de Raad kan met de mate van haalbaarheid van een toekomstig akkoord natuurlijk geen rekening houden. Dat zou de opportuniteit van de bestreden beslissing betreffen en niet diens legaliteit.

Het betreft eveneens zeker geen toekomstige onzekere gebeurtenis. De rechtspraak waarnaar de verzoekende partijen verwijzen betreft geenszins een vergelijkbare situatie.

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing aan dat er weldegelijk een combinatie van opties/alternatieven voorligt om de bebouwingsmogelijkheid van het perceel van de verzoekende partijen te realiseren zodanig dat er geen redenen voorliggen verband houdend met een goede ruimtelijke ordening om het aangevraagde te weigeren op basis van het loutere niet opnemen van het perceel van de verzoekende partijen binnen de verkaveling. Meer zelfs, volgens vaste rechtspraak is een onderzoek naar alternatieven geenszins verplicht in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij komt tot het terechte besluit dat gelet op de voorliggende ontsluitingsalternatieven, het aangevraagde kan worden vergund.

Zo zouden er onderling afspraken kunnen worden gemaakt (hetgeen vooralsnog mislukt is nu de verzoekende partijen weigeren naar verhouding bij te dragen aan de aanleg van de wegenis en de nutsvoorzieningen) en kunnen de verzoekende partijen de ontsluiting van hun perceel via Bovenheide realiseren.

Ook voor de tussenkomende partijen heeft het aanleggen van de voorliggende wegenis natuurlijk geresulteerd in een verlies aan bouwkvavels. Kennelijk wensen de verzoekende partijen niet in een eigen ontsluiting te voorzien nu zij het niet opportuun vinden dat er een bouwkvavel zou verloren gaan. Zij streven aldus de maximalisatie van het eigen perceel na en vallen zodoende de hier bestreden beslissing aan op haar opportuniteit en geenszins op haar wettigheid. Het betreft ook een grief die geenszins in rechtstreeks verband staat met de hier bestreden beslissing.

Met de doorgevoerde planaanpassingen kan al zeker geen twijfel meer bestaan omtrent de bebouwingsmogelijkheid van het perceel. De strook van anderhalve meter wordt namelijk uit de verkaveling geschrapt zodanig dat zowel een verdere ontwikkeling van de Francis Tanghestraat als een eventuele doortrekking via Bovenheide als aparte verkaveling, realiseerbaar zijn. In het besluitende gedeelte kan in dit verband de verwijzing naar de 'in rood aangepaste plannen' worden teruggevonden. Met deze planaanpassing garandeert de verwerende partij de conformiteit van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en vermijdt zij het mogelijke hypothekeren van de ontsluitingsmogelijkheden van het perceel van de verzoekende partijen. Doordat de strook uitgesloten werd uit de verkaveling middels een voorwaarde aan de bestreden beslissing wordt de ontwikkeling van de terreinen van de verzoekende partijen thans niet meer afhankelijk gemaakt van de verkavelaar en de andere eigenaars van loten binnen de verkaveling.

Tot slot wijzen de tussenkomende partijen nog de bepalingen wat betreft de voldoende uitgeruste weg als bedoeld in artikel 4.3.5 VCRO. Deze maken het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning helemaal niet afhankelijk van een voorwaarde als zou de voldoende uitgeruste weg moeten grenzen aan gronden in eigendom van de aanvrager. Artikel 4.3.5 VCRO bepaalt op dat punt dat een stedenbouwkundige vergunning voor wonen slechts kan worden verleend voor een 'stuk grond' dat gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, en vereist derhalve niet dat dat 'stuk grond' eigendom is van de aanvrager, noch dat het tot een en hetzelfde perceel moet behoren. Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten.

2.2.

Met betrekking tot het derde middel stellen de eerste, tweede en derde tussenkomende partij dat er inderdaad betwistingen zijn tussen de grondeigenaars, wat reeds bewezen wordt door deze onderhavige procedure. Toch kunnen er nog steeds projecten worden gerealiseerd die in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

In feite heeft dit aspect van de goede ruimtelijke ordening reeds onderdeel uitgemaakt van de uiteenzetting onder het tweede middel. De kritiek die verzoekende partijen hieromtrent verder uiten

betreft loutere opportuniteitskritiek. De verzoekende partijen gaan voorbij aan het feit dat de mate van haalbaarheid van een akkoord geen element is dat de vergunningverlenende overheid moet beoordelen. Hier anders over oordelen zou juist leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing, met name mag de goede ruimtelijke ordening, de beslissingsbevoegdheid van de Raad en van de vergunningverlenende overheid niet afhankelijk gemaakt worden van akkoorden tussen partijen.

Verder is het standpunt dat het terrein enkel kan ontwikkeld worden middels een BPA en/of RUP volgens de eerste, tweede en derde tussenkomende partij manifest onwettig. Ze wijzen er op dat de percelen in woongebied liggen en in beginsel voor verkaveling in aanmerking komen, en dat geen enkele wettelijke bepaling voor het aansnijden van woongebieden vereist dat een structuurschets in de vorm van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgemaakt.

Huidige verkavelingsaanvraag met voorziene wegenis betreft bovendien allerm minst een *ad hoc* oplossing die van die aard zou kunnen zijn de verdere ontwikkeling van het binnengebied volgens de vereisten van de goede ruimtelijke ordening te hypothekeren, en voorziet integendeel voldoende ruime kavels in halfopen en open bebouwing die aansluiten bij de omliggende omgeving langsheen een insteekweg die met een minimale verharding een maximale bereikbaarheid van kavels die kunnen verwezenlijkt worden in het binnengebied, kan bewerkstelligen. De verkaveling voorziet in een doordachte ordening van het integrale binnengebied. De inplanting van de insteekweg met T-splitsing laat toe dat het achterliggende perceel 15E langsheen deze wegenis aansluiting neemt, mochten de eigenaars van het betrokken perceel hun verkavelingsplannen willen concretiseren. Ook een eventuele verkaveling van het perceel 13E kan door het plaatselijk doortrekken van de insteekweg ter hoogte van het linkerzijde van de T-splitsing worden gerealiseerd. Het verder verkavelen van perceelnummer 17A lijkt - omdat het perceel een parking en toegangsweg tot het rusthuis herbergt - niet aangewezen en kan desgevallend via de daar voorziene toegangswegen geschieden. Het komt dan ook voor dat de voorziene insteekweg ruimschoots tegemoet kan komen aan eventuele verkavelingsinitiatieven van de aanpalende eigenaar ten zuiden van de T-splitsing.

De verkavelingsaanvraag ordent het integrale binnengebied en de configuratie van de insteekweg laat woningen met de ruimtelijk meest aangewezen inplanting (en oriëntatie) toe.

Als tweede onderdeel van dit middel wordt nog de schending aangevoerd van het RVS, terwijl artikel 2.1.2, §7 VCRO uitdrukkelijk bepaalt dat het RSV geen beoordelingsgrond is voor vergunningsaanvragen. Daarnaast worden de aangehaalde principes uit het RSV geenszins geschonden, aangezien de bebouwingsmogelijkheid van het perceel van de verzoekende partijen onverlet wordt gelaten. Gelet op de beperkte schaal van het project heeft de verwerende partij natuurlijk niet het RSV gebruikt om het aangevraagde te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, doch wel rekening gehouden met de veel meer pertinente in de omgeving bestaande toestand.

3.

3.1.

De vierde tussenkomende partij voegt met betrekking tot het tweede middel toe dat de motivering inzake de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing specifiek tegemoet komt aan de elementen die voor de Raad van State van belang waren om tot een vernietiging van de eerdere beslissing te besluiten.

Volgens de Raad van State bevatte de eerder vernietigde beslissing onvoldoende weerlegging van het argument van de gemachtigde ambtenaar dat de overheid de volledige ordening van het binnengebied moet bepalen en dat geen *ad hoc*-oplossingen kunnen worden goedgekeurd. De huidige bestreden beslissing treedt het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar expliciet niet bij en gaat *in concreto* in op de verschillende onderdelen van dit ongunstige advies.

De verwerende partij doet zelfs verschillende suggesties voor toekomstige ontwikkelingen. Hieruit blijkt duidelijk dat de onderlinge betwistingen niet verhinderen dat het binnengebied wordt ontwikkeld. De verzoekende partij gaat echter vooral zelf uit van veronderstellingen om de gesuggereerde oplossingen als negatief te beoordelen. Dit zijn loutere veronderstellingen en bovendien een opportunistiekritiek. Het zou aan de Raad niet toekomen om te oordelen over de opportuniteit van ruimtelijke keuzes of oplossingen. Het feit dat de verzoekende partij een andere mening is toegedaan dan de verwerende partij betekent geenszins dat de verwerende partij haar beslissing niet afdoende heeft gemotiveerd.

Bovendien is de verwerende partij terecht van mening dat geen enkele regelgeving de opmaak van een structuurschets, RUP of BPA vereist als een noodzakelijke voorwaarde om een vergunning te kunnen bekomen. De opmaak van een BPA of RUP is daarenboven enkel de bevoegdheid van de gemeente; particulieren beschikken niet over de mogelijkheid om een dergelijk plan op te maken. Door de verplichting van de opmaak van een BPA of RUP te verbinden aan de goedkeuring van een vergunningsaanvraag, legt de gemachtigde ambtenaar een voorwaarde op waar de vergunningsaanvrager geen enkele vat op heeft noch enig initiatiefrecht over heeft. Evenmin kon de verwerende partij dit dus opleggen in de bestreden beslissing.

Ook in verband met punt 2 bevat de bestreden beslissing een afdoende motivering die grotendeels samenhangt met punt 1. De verwerende partij motiveert immers dat het bezwaar van de eigenaar van het aanpalend perceel (verzoekende partijen in deze procedure) niet gegrond is en dat er wel voldoende mogelijkheden bestaan om tot ontwikkeling over te gaan.

3.2.

Wat betreft het derde middel verwijst de vierde tussenkomende partij naar de bespreking van het tweede middel.

4.

De verzoekende partijen behandelen het tweede en het derde middel samen in hun toelichtende nota en herhalen dat het kritieke punt, zowel in het advies van de gemachtigde ambtenaar als in het arrest van de Raad van State, het feit betreft dat de verwerende partij een vergunning verleent voor het verkavelen van slechts een deel van het binnengebied. De bestreden beslissing kan bijgevolg slechts in overeenstemming zijn met de formele motiveringsverplichting indien het duidelijke redenen opgeeft waaruit kan worden afgeleid waarom een *ad hoc* oplossing *in casu* wél gewenst is én verenigbaar kan worden geacht met de goede ruimtelijke ordening.

De problematiek die de Raad van State aan de kaak stelde – met name het feit dat nergens uit blijkt welke met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen er zouden zijn om een mogelijke verkaveling van de verzoekende partijen afhankelijk te maken van de medewerking van verkavelaars - wordt door de bestreden beslissing niet ongedaan gemaakt.

Er ontbreken dus motieven (= schending formele motiveringsverplichting) en de motieven die wel werden opgenomen zijn geenszins in feite juist en in rechte aanvaardbaar (= schending van de materiële motiveringsverplichting), minstens zijn zij niet voldoende concreet en precies om te voldoen aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het voorgaande is geen loutere opportunistiekritiek. Het feit dat een tweede ontsluitingsweg onwenselijk is, raakt de goede ruimtelijke ordening en niet de loutere opportuniteit. Dat niet voor de aansluiting op de bestaande weg werd gekozen is des te onbegrijpelijker aangezien de bestreden beslissing zelf stelt dat de Francis Tanghestraat voldoende ruim en uitgerust is om ook de percelen van verzoekende partijen een uitweg te bieden.

Het siert de verwerende partij dat zij inzet met een vereenvoudiging van de procedurele rompslomp voor de verzoekende partijen. Echter, dit is niet wat hen bezig houdt. Waar zij zich zorgen om maken, is het feit dat een verkaveling van het ingesloten perceel - en bij uitbreiding het hele binnengebied - afhankelijk wordt gemaakt van de wil van de verkavelaars. Met de weglating uit de verkaveling van de tussenstrook wordt niet aan dit probleem verholpen. Deze strook blijft in eigendom van de verkavelaars en enkel zij hebben hier de zeggenschap over.

Aangezien de bestreden beslissing niet afdoende kan worden onderbouwd op basis van de criteria die een rol spelen bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, had verwerende partij eventueel kunnen terugvallen op de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Het RSV is duidelijk: de overheden belast met de ruimtelijke planning en vergunningverlening dienen er in de buitengebieden (waartoe de gemeente Ravels behoort) over te waken dat woningbouw geconcentreerd wordt. Op die manier wordt verdere lintbebouwing en versnippering vermeden. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen van 30 november 2016 bevestigt het voorgaande. Het beoogt extra druk op de open ruimtes en bijkomend ruimtebeslag te vermijden. De bestreden beslissing beantwoordt allesbehalve aan de doelstellingen van het RSV en het BRV. Integendeel, het heeft tot gevolg dat de ontwikkeling van het ingesloten perceel wordt geblokkeerd en dat een deel van het binnengebied niet benut zal worden. Ook een toetsing aan de beleidsmatig gewenste doelstellingen had de verwerende partij bijgevolg tot een weigering van de verkavelingsaanvraag moeten doen besluiten.

De tussenkomenende partijen zijn van mening dat verwerende partij de mate van haalbaarheid van een mogelijk akkoord niet in overweging diende te nemen. Met verwijzing naar rechtspraak stellen de verzoekende partijen dat enkel rekening mag worden gehouden met de huidige toestand en niet met eventuele latere ontwikkelingen. De verwerende partij had rekening moeten houden met de verzuurde relatie tussen de verkavelaars en de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak waarin de Raad oordeelde dat de vergunningverlenende overheid voorbarig had aangenomen dat een aanpalend perceel zou worden verkaveld. Een gelijkaardige situatie ligt volgens de verzoekende partijen voor. De verwerende partij is bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onterecht uitgegaan van een eventuele toekomstige overeenkomst met de verkavelaars of de vergunning en aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg.

5.

5.1.

De eerste, tweede en derde tussenkomenende partij werpen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting een exceptie van onontvankelijkheid van het tweede middel op. Ze stellen vast dat de verzoekende partijen in hun toelichtende nota het tweede middel 'aangaande de schending van de motiveringsplicht' en het derde middel 'inzake het ontbreken van een motivering voor afwezigheid van globale ordening' samenvoegen tot één nieuw tweede middel aangaande 'de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening'. Dit komt neer op het ontwikkelen van een geheel nieuw tweede middel, wat niet toegelaten is in een toelichtende nota. De toelichtende nota is dan ook wat betreft de uiteenzetting onder het gehele tweede middel onontvankelijk.

Ze herhalen dat door de verwerende partij niet verondersteld wordt dat een akkoord zal plaatsvinden, noch dat een ontsluiting via Bovenheide met zekerheid zal worden verwezenlijkt. De voorliggende verkavelingsvergunning wordt dan ook niet van deze toekomstige gebeurtenissen afhankelijk gemaakt. In de bestreden beslissing wordt enkel bewezen, door het oplijsten van meerdere alternatieve ontsluitingsmogelijkheden, dat de toekomstige ontwikkeling van het perceel van de verzoekende partijen niet in het gedrang komt. De verwerende partij heeft immers ten

gevolg van het vernietigingsarrest van de Raad van State gemotiveerd waarom de medewerking van de aanpalende verkavelaars niet vereist is en heeft daartoe tevens de tussenstrook uit de verkaveling gesloten. De ontwikkeling van het perceel van de verzoekende partijen wordt zo in de huidige constellatie van de verkaveling niet langer afhankelijk gemaakt van de medewerking van de verkavelaars of derden om de verkavelingsvergunning te wijzigen.

De vergunningverlenende overheid en de Raad moeten zich niet inlaten met eigendomsrechten, die van zuiver burgerlijke aard zijn. In de mate dat de verzoekende partijen aanhalen dat ondanks dat de tussenstrook uit de verkaveling wordt gesloten, er nog steeds een akkoord tussen partijen omtrent een aantakking op de Francis Tanghestraat noodzakelijk is om hun perceel te realiseren, verliezen zij manifest deze vaste rechtspraak uit het oog.

Er kan dan ook om deze redenen onmogelijk gunstig gevolg worden gegeven aan de opmerkingen van verzoekende partijen in verband met de 'absolute noodzaak' van een RUP of BPA om het hele binnengebied te regelen; noch kan het dispositief worden ingewilligd waarbij wordt gevraagd de deputatie te verbieden een nieuwe beslissing te nemen totdat een BPA of RUP is vastgesteld en dit in het onmogelijke geval dat de Raad de bestreden beslissing alsnog zou nietig verklaren.

In het RSV en BRV kunnen inderdaad beleidsmatig gewenste ontwikkelingen worden teruggevonden waarmee een vergunningverlenende overheid 'kan' rekening houden. Het niet in rekening brengen van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kan evenwel nooit leiden tot een vernietiging van de voorliggende verkavelingsvergunning.

Daarnaast worden de aangehaalde principes uit het RSV of het BRV geenszins geschonden aangezien de ontwikkelingsmogelijkheden en ontsluitingsmogelijkheden van het perceel van verzoekende partijen ook zonder de medewerking van tussenkomende partijen onverlet wordt gelaten.

5.2.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij stellen vast dat de verzoekende partijen het derde middel, zoals opgeworpen in het inleidende verzoekschrift, niet meer weerhouden in hun toelichtende nota. De eerste, tweede en derde tussenkomende partij zijn dan ook van oordeel dat de verzoekende partijen hieraan verzaken.

6.

De vierde tussenkomende partij herhaalt wat zij reeds in haar schriftelijke uiteenzetting heeft uiteengezet en stelt verder dat de verzoekende partijen in hun toelichtende nota geen melding meer maakt van het derde middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij voeren aan dat het tweede middel *'aangaande de schending van de motiveringsplicht'* en het derde middel *'inzake het ontbreken van een motivering voor afwezigheid van globale ordening'* uit het inleidende verzoekschrift samengevoegd worden tot één nieuw tweede middel aangaande *'de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening'* in de toelichtende nota. Zij zijn van oordeel dat dit neer komt op het ontwikkelen van een geheel nieuwe tweede middel, wat niet is toegelaten in een toelichtende nota. Volgens hen is de uiteenzetting van de verzoekende partijen onder het gehele tweede middel in de toelichtende nota dan ook onontvankelijk.

De Raad is van oordeel, net zoals de verzoekende partijen dit doen in hun toelichtende nota, dat het tweede en het derde middel samen moeten worden genomen en behandeld, nu de verzoekende partijen in beide middelen de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening bekritisieren.

De exceptie van de eerste, tweede en derde tussenkomenende partij wordt verworpen.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO wordt vervolgens bepaald hoe de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld, met name:

“ ...

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

“ ...”

Deze bepaling verplicht 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 wettigheidsstoezicht is hij wel 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.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

4.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij de op haar rustende bijzondere motiveringsplicht schendt door in de bestreden beslissing voorbij te gaan aan de vaststellingen in het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en aan de overwegingen in het vernietigingsarrest van de Raad van State van 22 maart 2010 die betrekking hebben op de ordening van het volledige binnengebied.

4.1.

De gemachtigde ambtenaar overwoog in het advies van 9 december 2003 het volgende:

“ ...

De aanvraag betreft een ad hoc oplossing van een deel van een binnengebied dat in zijn totaliteit moet gestructureerd worden. (...)

De aanvraag situeert zich in het centrum van de gemeente Ravels, in het woongebied, in principe is het aanvaardbaar dat een binnengebied van een bouwblok wordt verkaveld. De dichtheid van de voorgestelde verkaveling is, gelet op de voorziening van aaneengesloten kavels, aanvaardbaar. Het is echter niet aanvaardbaar dat verschillende diepe en lege percelen onaangeroerd blijven. De structurering van het hele binnengebied is noodzakelijk. ONGUNSTIG, de verkavelingsaanvraag moet worden geweigerd:

- *Het is noodzakelijk dat de structuur van het omliggende gebied en het hele binnengebied wordt bepaald door middel van een structuurschets, ad hoc oplossingen kunnen niet goedgekeurd worden. Indien er een betwisting bestaat betreffende de volledige ordening van het gebied, moet de visie van de overheid gekristaliseerd worden in een B.P.A. (bijzonder plan van aanleg) of een gemeentelijk R.U.P. (ruimtelijk uitvoeringsplan)*
- *Het bezwaar van de eigenaar van het aanpalend perceel is gegrond.*
- *De gemeenteraadsbeslissing van Ravels van 7/07/2003 werd geschorst door de Afdeling Binnenlandse Aangelegenheden van Antwerpen.*

...”

Uit dit ongunstig advies volgt dat de gemachtigde ambtenaar het noodzakelijk acht om de structuur van het omliggende gebied en het hele binnengebied te bepalen door een structuurschets of bij betwisting over de volledige ordening van het gebied door een BPA of RUP.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing voor om het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar niet bij te treden en overweegt het volgende hieromtrent:

“ ...

Er wordt voorgesteld het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van het Vlaamse Gewest niet bij te treden en lot B op het opmetingsplan – wegtracé uit de verkaveling te schrappen.

De gemachtigde ambtenaar leverde een ongunstig advies af op 9 december 2003. Samengevat is dit ongunstig advies gebaseerd op volgende punten:

1. *Noodzaak aan structuur voor het volledige binnengebied, middels structuurschets, BPA of RUP.*
2. *Het bezwaar van de eigenaar van het aanpalend perceel is gegrond.*
3. *De gemeenteraadsbeslissing van Ravels van 7 juli 2003 werd geschorst door de Afdeling Binnenlandse Aangelegenheden van Antwerpen.*

Deze opmerkingen worden niet bijgetreden:

1. *Met betrekking tot de opmerking van de gemachtigde ambtenaar kan gesteld worden dat een BPA of RUP een meerwaarde kan betekenen indien:*

- a. *het zou gaan over een gebied dat dermate versnipperd is in percelen van diverse eigenaars dat afzonderlijke ontwikkelingen de ontwikkelingen van andere gronden onmogelijk maken*
- b. *of indien door onderlinge betwistingen geen projecten kunnen worden gerealiseerd die de goede ruimtelijke ordening van dergelijke binnengebieden kunnen garanderen.*

Echter wordt niet bijgetreden dat het binnengebied waarbinnen de voorliggende aanvraag zich situeert, zich in een van deze twee situaties zou bevinden.

Het binnengebied bestaat voornamelijk uit de projectsite van de voorliggende aanvraag. Verder beslaan de gronden van de familie Van Beurden - De Doncker het binnengebied. De gronden van deze familie omvatten een strook die zich bevindt tussen de inmiddels aangelegde Francis Tanghestraat en Bovenheide. Deze eigendommen maken zowel verbinding met de contour van de aanvraag, als met het straatdeel van de Bovenheide tussen de Eigenaarsstraat en de O.I.vrouwstraat.

Hieruit volgt dat deze eigenaar meerdere mogelijkheden heeft om tot een toekomstige ontwikkeling over te gaan.

- *Mits het maken van akkoorden, die deel uitmaken van het burgerrecht, zou rechtstreeks kunnen worden aangesloten op de Francis Tanghestraat.*
- *Via een ontsluitingsweg op de eigendommen van de familie Van beurden-De Doncker aan te leggen, kan worden aangesloten op Bovenheide.*
- *Een combinatie van de twee voorgaande scenario's, waarbij samen met het aankoppelen van nieuwe loten aan de bestaande Francis Tanghestraat, de wegenis kan worden doorgetrokken naar Bovenheide. Zo kan bovendien als bijkomend positief punt de afwikkeling van het bestemmingsverkeer worden verdeeld over 2 aansluitpunten van het binnengebied. Echter is dit geen noodzaak, aangezien de Francis Tanghestraat voldoende ruim is om de 25 aangelande loten te ontsluiten.*

Bovendien wordt benadrukt dat de opmaak van een BPA, RUP, ... in de voornoemde situaties een meerwaarde kan zijn, maar nooit een wettelijk afdwingbare werkwijze.

De VCRO neemt immers onder geen artikel de verplichting op dat binnengebieden slechts kunnen worden ontwikkeld op basis van een bijkomende structuurschets, BPA of RUP.

In tegenstelling daarmee is het wel vaste rechtspraak dat bij ontbreken van een RUP, BPA, ... rechtstreeks getoetst moet worden aan de voorschriften van het van toepassing zijnde gewestplan.

Met andere woorden is de concrete realisatie aftoetsbaar aan de in het gewestplan vastgelegde bestemming, op grond van de bestemmingsvoorschriften.

...

4.2.

De Raad van State heeft de eerste vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 9 december 2004 vernietigd, met de overweging dat die beslissing geen afdoende weerlegging bevat van het argument van de gemachtigde ambtenaar dat de overheid de volledige ordening van het binnengebied moet bepalen en dat er geen "ad hoc-oplossingen" kunnen worden goedgekeurd. In het arrest van 22 maart 2010 met nummer 202.191 oordeelde de Raad van State meer bepaald:

"...

5.2.3. In zijn ongunstig advies heeft de gemachtigde ambtenaar uitdrukkelijk gewezen op de noodzaak om de structuur van het hele binnengebied te bepalen. Bovendien heeft hij in dit advies verwezen naar een betwisting betreffende de voorliggende ordening van het gebied en is hij het bezwaar van de verzoekende partijen bijgetreden.

Ten aanzien van de ordening van het perceel van de verzoekende partij wordt in het bestreden besluit enkel gesteld dat het mogelijk is om met zes bijkomende loten aan te sluiten op de aangelegde weg. Noodzakelijkerwijze veronderstelt die aansluiting dat de

verkavelaar de in de bestreden verkaveling opgenomen strook van 1,5 meter tussen de weg en de grens van de verkaveling daartoe ter beschikking stelt. Het blijkt niet welke met een degelijke ruimtelijke ordening verband houdende redenen er zouden zijn om een mogelijke verkaveling van het perceel van de verzoekende partijen afhankelijk te maken van de medewerking van de aanpalende verkavelaar.

In de voornoemde omstandigheden bevat het bestreden besluit geen afdoende weerlegging van het argument van de gemachtigde ambtenaar dat de overheid de volledige ordening van het binnengebied moet bepalen en dat er geen “ad hoc-oplossingen” kunnen worden goedgekeurd.

...

Met dit vernietigingsarrest werd niet louter een motiveringsgebrek vastgesteld. De vernietigingsgrond is eveneens gelegen in het feit dat de mogelijke verkaveling van het perceel van de verzoekende partijen afhankelijk wordt gemaakt van de medewerking van de aanpalende verkavelaar die de strook van 1,5 meter tussen de weg en de grens van de verkaveling daartoe ter beschikking zal moeten stellen.

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw uitspraak doet, dient zij het dossier opnieuw te beoordelen, hierbij rekening houdend met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken.

De verwerende partij overweegt hieromtrent het volgende in de bestreden beslissing:

“ ...

2. Een bezwaarindiener stelt dat zijn perceel niet is opgenomen in de verkaveling en dat zijn eigendom van de aangevraagde wegen is gescheiden blijft door een strook met een breedte van 1,5 m. Hij betwist de uitbreidingsmogelijkheden van de verkaveling over zijn eigendom en verzoekt om een totaalvisie omtrent de ontwikkeling van het binnengebied. Onder de bespreking van 1. werd reeds aangehaald dat de vrees van de bezwaarindiener omtrent het ontbreken van uitbreidingsmogelijkheden van de verkaveling over zijn eigendom - en bij uitbreiding zijn bezwaar - ongegrond is.

Aanvullend hierop moet wel worden aangehaald dat de uitbreidingsmogelijkheden van de verkaveling over zijn eigendom gepaard gaat met een verkavelingswijziging van de voorliggende aanvraag. De realisatie van dergelijke uitbreiding behoeft immers een samenvoeging van (een deel van) zijn eigendom met de 1,50 m brede strook die in eigendom blijft van de huidige verkavelingsaanvrager.

Indien deze strook uit de verkaveling wordt geschrapt kan een verdere ontwikkeling van de Francis Tanghestraat en een eventuele doortrekking tot de Bovenheide als aparte verkaveling worden aangevraagd, wat procedurele voordelen biedt.

Om deze reden wordt dan ook voorgesteld om deze strook uit de verkaveling te schrappen.

...”

De verwerende partij tracht tegemoet te komen aan het vernietigingsarrest van de Raad van State door de strook van 1,5 meter tussen de weg en de grens van de verkaveling uit te sluiten van de bestreden beslissing en wijst erop dat de verzoekende partijen hierdoor niet langer een verkavelingswijziging moeten aanvragen wanneer zij willen overgaan tot ontwikkeling van hun perceel.

Uit overwegingen van het vernietigingsarrest blijkt dat de Raad van State het problematisch achtte dat de ontwikkeling van het perceel van de verzoekende partijen afhankelijk werd gemaakt van de

medewerking van de verkavelaar, met name het feit dat hij die strook van 1,5 meter tussen de weg en de grens van de verkaveling ter beschikking zal moet stellen van de verzoekende partijen. De Raad merkt op dat in de bestreden beslissing expliciet gesteld wordt dat deze 1,5 meter brede strook in eigendom blijft van verkavelingsaanvrager, met name de huidige eerste, tweede en derde tussenkomende partij. De verwerende partij kan inderdaad gevolgd worden waar zij, door de uitsluiting van die strook uit de bestreden beslissing, stelt dat de verzoekende partijen niet langer een verkavelingswijziging moeten aanvragen om over te gaan tot de ontwikkeling van hun perceel. Feit blijft wel dat de verzoekende partijen nog steeds afhankelijk blijven van de medewerking van de eerste, tweede en derde tussenkomende partij om hun perceel te ontwikkelen, gelet op het feit dat deze strook in hun eigendom is. De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij met de bestreden beslissing niet afdoende tegemoet komt aan de motieven van het vernietigingsarrest van de Raad van State, waarin overwogen wordt dat de aansluiting op de weg noodzakelijkerwijze veronderstelt dat de verkavelaar de tussenstrook daartoe ter beschikking stelt.

De motivering in de bestreden beslissing als antwoord op het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar verhelpt niet aan de vaststelling dat geen duidelijke oplossing wordt geboden aan deze problematiek van de ordening van het volledige binnengebied. De partijen geven zelf aan dat er onderlinge betwistingen zijn over het ter beschikking stellen van de tussenstrook en de ordening van het binnengebied. Dit werd ook vastgesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar en in het vernietigingsarrest van de Raad van State. De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing enkel in op de mogelijkheid om het binnengebied te ordenen door opmaak van een BPA of een RUP, dit zijn de mogelijkheden die de door de gemachtigde ambtenaar werden gesuggereerd bij betwisting over de volledige ordening van het gebied, wat bevestigt dat ook zij kennis heeft van de onderlinge betwistingen tussen de verzoekende en de tussenkomende partijen hierover. Waar de gemachtigde ambtenaar van oordeel is dat het wenselijk is om een structuur voor het volledige binnengebied te voorzien, stelt de verwerende partij hier evenwel louter een andersluidend standpunt tegenover. Het blijkt geenszins uit de bestreden beslissing waarom een slechts gedeeltelijke ordening van het binnengebied in overeenstemming dient te worden geacht met een goede ruimtelijke ordening, nu de gemachtigde ambtenaar van oordeel was dat dit net niet wenselijk is.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de overwegingen in de bestreden beslissing inzake de ordening van het volledige binnengebied geen andersluidende beslissing verantwoorden.

Het tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

VIII. VERZOEK TOT AANSTELLING DESKUNDIGE

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen vragen de Raad om overeenkomstig artikel 35, §1 Procedurebesluit een deskundige aan te stellen met als opdracht om de prijs te schatten van de anderhalve meter brede strook die het ingesloten perceel scheidt van de Francis Tanghestraat. Zij overwegen hieromtrent dat, indien een bemiddeling niet zou slagen, de tegensprekelijke bepaling van de marktconforme prijs van de anderhalve meter brede strook de enige manier is om het hangende geschil op te lossen. De verzoekende partijen verwijzen naar hun voorstel zoals ze dit in hun brief van 1 juli 2003 aan de gemeente Ravels hebben uiteengezet. Met name het opnemen in de verkavelingsvergunning van de verplichting voor de verkavelaars om kosteloos afstand te doen van de anderhalve meter brede strook, ten voordele van de gemeente. Op het moment dat

verzoekende partijen het ingesloten perceel zouden willen verkavelen, zou de gemeente de anderhalve meter brede strook aan de verzoekende partijen kunnen overdragen tegen de door de deskundige bepaalde marktconforme prijs (desgevallend geïndexeerd tot op het moment dat de overdracht gebeurt). Met de opbrengst zouden de verkavelaars kunnen vergoed worden.

2.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij stellen in hun schriftelijke uiteenzetting dat de Raad niet op dit verzoek kan ingaan, gelet op de manifeste ongegrondheid van het verzoekschrift.

3.

De vierde tussenkomende partij gedraagt zich voor dit aspect naar de wijsheid van de Raad, maar vraagt zich het nut van dergelijk deskundigenonderzoek af. De vierde tussenkomende partij voert aan dat het onderwerp van het beroep de verkavelingsvergunning betreft en niet de prijs van de strook van anderhalve meter breed die het perceel van de verzoekende partijen scheidt van de Francis Tanghestraat.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun toelichtende nota geen nieuwe argumenten toe wat betreft dit aspect.

5.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij voeren in hun laatste schriftelijke uiteenzetting aan dat, waar de verzoekende partijen in het dispositief in het inleidend verzoekschrift de aanstelling van een deskundige vragen, zij dit in het dispositief van de toelichtende nota niet langer nastreven. Zij leiden hieruit af dat de verzoekende partijen afstand doen van de vordering inzake aanstelling van een deskundige.

Onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, voeren de eerste, tweede en derde tussenkomende partij aan dat zij zich verzet hebben tegen de aanstelling van een deskundige in hun schriftelijke uiteenzetting en dat wanneer bepaalde replieken niet worden beantwoord in de laatste memorie, de verzoekende partij geacht wordt te verzaken aan dit onderdeel.

6.

De vierde tussenkomende partij voegt hieromtrent niets nieuws toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Waar de eerste, tweede en derde tussenkomende partij voorhouden dat de verzoekende partijen afstand gedaan hebben van hun verzoek tot aanstelling van een deskundige, is de Raad van oordeel dat een afstand van dergelijk verzoek uitdrukkelijk en ondubbelzinnig moet geformuleerd worden. Het louter stilzwijgen door de verzoekende partijen in hun toelichtende nota hieromtrent kan dan ook niet beschouwd worden als een afstand van hun verzoek tot aanstelling van een deskundige.

2.

De verzoekende partijen vragen om een deskundige aan te stellen om de prijs van de anderhalve meter brede strook te schatten.

De Raad is niet bevoegd om zich uit te spreken over de waardebepaling van een stuk grond. De Raad is dan ook van oordeel dat de aanstelling van een deskundige, voor het bepalen van een

“marktconforme prijs” van de tussenstrook, niet bijdraagt aan de beoordeling van het voorliggende beroep.

IX. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verzoeken de Raad om de volgende injunctie op te leggen:

“de deputatie te verbieden om een nieuwe beslissing over de betwiste verkavelingsaanvraag van de familie Van Loon te nemen tot wanneer:

- a) de ordening van het volledige binnengebied, d.i. met inbegrip van het Ingesloten Perceel van verzoekers, is geregeld door de definitieve vaststelling van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals ook de gemachtigde ambtenaar in zijn advies van 9 december 2003 had geëist; en*
- b) de gemeenteraad een nieuwe beslissing over de voor de verkaveling van het binnengebied noodzakelijke weg heeft genomen, waarbij de gemeenteraad dient rekening te houden met het feit dat het Ingesloten Perceel van verzoekers moet kunnen ontsluiten via de Francis Tanghestraat.”*

2.

De eerste, tweede en derde tussenkomende partij voeren aan dat de door de verzoekende partijen gevraagde injunctie manifest in strijd is met het beginsel van de scheiding der machten, waarbij zij verwijzen naar hetgeen zij uiteengezet hebben over het tweede middel.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 37 van het DBRC-decreet kan de Raad, de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen opgenomen in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. De Raad kan daarbij tevens welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen vermelden die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken of bepalen welke procedurele handelingen er moeten worden gesteld voorafgaand aan de nieuwe beslissing.

Gelet op de beoordeling onder het eerste middel is de Raad van oordeel dat niet is aangetoond dat de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen onwettig is. Het verzoek van de verzoekende partijen om de injunctie onder punt b) op te leggen, dient dan ook beschouwd te worden als een verzoek zonder voorwerp.

Bovendien bepaalt artikel 37 van het DBRC-decreet dat de Raad een injunctie kan geven aan de verwerende partij. Uit artikel 37 van het DBRC-decreet volgt niet dat de Raad een injunctie kan geven aan het gemeentebestuur om een gemeentelijk planningsinitiatief of een beslissing over de zaak van de wegen te nemen. Aangezien het niet tot de bevoegdheid behoort van de verwerende partij om een gemeentelijk planningsinitiatief te nemen, is de Raad van oordeel dat hij niet kan ingaan op dit verzoek van de verzoekende partijen (injunctie onder punt a).

Overeenkomstig artikel 37 DBRC-decreet beveelt de Raad de verwerende partij om met inachtneming van de overwegingen opgenomen in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen

over het administratief beroep binnen een termijn van vier maanden te rekenen van de dag na de dag van de betekening van dit arrest.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Frans VAN LOON, mevrouw Maria VAN LOON en de bvba STUDIEBUREAU VERHAERT is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente RAVELS is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2016, waarbij aan de eerste, tweede en derde tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een stuk grond in 25 loten op de percelen gelegen te 2380 Ravels, Onze-Lieve-Vrouwstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 16/H, 33/E en 31B.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder andere de eerste en tweede tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 mei 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO