

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0380 van 26 september 2012
in de zaak 1112/0357/A/4/0317

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente MERELBEKE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Lies DU GARDEIN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 17 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 4 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Lies DU GARDEIN die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 9 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 15 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 7 oktober 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een vergunning voor het verkavelen van het betrokken perceel in twee loten. De verwerende partij verwerpt op 27 januari 2011 het administratief beroep omdat de aanvraag een vertuining van het agrarisch gebied impliceert. Zij oordeelt dat een aanvraag voor slechts één lot, dat volledig beperkt is tot het woongebied met landelijk karakter, voor vergunning in aanmerking zou kunnen komen.

Op 12 april 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij namens de eigenaars van het perceel bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning. Er wordt een lot voorzien voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning als hoofdbestemming. Een tweede lot, gelegen in het agrarisch gebied, wordt uit de verkaveling gesloten.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied met landelijk karakter en achterliggend agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april 2011 tot en met 19 mei 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke brengt op 16 juni 2011 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 19 juli 2011 volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke weigert op 4 augustus 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert de beslissing als volgt:

“ ...

Uit de atlas der buurtwegen blijkt dat het te verkavelen perceel niet rechtstreeks paalt aan de [REDACTED]. Het perceel is enkel bereikbaar via voetweg nr. 45, een gevestigde erfdienstbaarheid van openbare doorgang met een wettige breedte van 1m. Het ingediende dossier bevat geen door een landmeter ondertekend metingsplan waarop alle perceelsgrenzen correct zijn weergegeven en waaruit bijgevolg onomstotelijk blijkt dat – en zo ja, over welke breedte – de ontworpen kavel wel degelijk rechtstreeks paalt aan de Zink. Integendeel wijst de beperkte inkleuring op het ingediende verkavelingsplan er zelfs ontegensprekelijk op dat de ontworpen kavel niet paalt aan de [REDACTED].

Gezien er in deze nieuwe aanvraag nog steeds geen duidelijkheid wordt geschapen over de voormelde problematiek kan de aanvraag niet gunstig geadviseerd worden

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 9 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 november 2011 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 17 november 2011 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.1. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De eigendom is gelegen in de landelijke kern [REDACTED] op minder dan 100m van de kerk. Het terrein betreft een perceel landbouwgrond van ca. 8.000m² groot waarvan het voorste gedeelte gelegen is in een 50m diep woongebied met landelijk karakter dat ingekleurd is t.o.v. de voorliggende weg [REDACTED], een hoofdverbindingsweg doorheen [REDACTED]. Het perceel bevindt zich aan de buitenzijde van een bocht van bijna 90°, waardoor het perceel slechts met een hoekpunt naar de openbare weg gericht is, de toegang tot deze weg geschiedt via een toegangsweg van ca. 3,5 à 4m breed en 8m lang. De rechter- of oostzijde bevindt zich op zeer korte afstand (2 à 3m) van een circa 25m lange zijgevel van de aanpalende woning (voormalige hoeve) [REDACTED].

*De zuidzijde wordt begrensd door een houtwal langsheen voetweg nr. 45.
De westelijke en noordelijke zijde palen aan weilanden en bossen.
Het betreft een van de openbare weg afhellend terrein.*

De aanvraag strekt ertoe het perceel te verkavelen in 2 loten van respectievelijk ± 1600m² (lot 1) en 6400m² (lot 2) groot.

Het lot 1 is bestemd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning (met inbegrip van zorgwoning) met een bouwdiepte van max. 20m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, en met een max. kroonlijsthoogte van 4 m boven de vloerpas. Hellende dakvlakken zijn verplichtend met een helling tussen 30° en 40°. De voorbouwlijn bevindt zich op 8m afstand van de voorste perceelsgrens. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt een afstand van 8m à 10m gevrijwaard.

In de zone voor koeren en tuinen is een open zwembad of zwembad toegelaten van max. 40m² en een poolhouse van max. 20m² met plat dak en max. kroonlijsthoogte 3m. Het lot 2 is volledig in het agrarisch gebied gelegen en wordt uit de verkaveling gesloten.

...

2.6. Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

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

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 2 loten. Het grootste gedeelte van het perceel is gelegen in agrarisch gebied (ca 6400m²) en wordt uit de verkaveling gesloten (lot 2) zodat enkel het lot 1 gelegen binnen de woonzone bestemd wordt voor de oprichting van een ééngesinswoning.

Het perceel is gelegen in de landelijke kern ■■■■, in de directe nabijheid van de kerk. Er wordt gevraagd een alleenstaande woning op te trekken, hetgeen zeker toelaatbaar en inpasbaar is in deze dorpskern, op voorwaarde dat de woning past in het landelijk karakter van de omgeving.

De stedenbouwkundige voorschriften beperken de kroonlijsthoogte tot max. 4m boven het vloerpeil van het gelijkvloers ter hoogte van de voorgevellijn. In combinatie met een verplicht hellend dak leidt dit tot een typisch landelijke woningstijl. Het voorschrift dat de bouwdiepte op verdieping beperkt tot 12m is hier niet relevant, aangezien er door de beperkte kroonlijsthoogte enkel gelijkvloers kan gebouwd worden.

Ondanks het ruime perceel, wordt het aantal mogelijk te realiseren constructies in de strook voor koeren en tuinen beperkt tot een zwembad van 40m² en een poolhouse van

20m². De garage dient verplicht in het hoofdgebouw te worden ondergebracht. Op die manier de druk op het achterliggend agrarisch gebied enigszins getemperd. De verkavelingsvoorschriften voorzien ook nadrukkelijk in het behoud van de biologisch waardevolle houtkant, evenals in de vrijwaring van de doorgang over voetweg 45. De afstand van de bebouwbare zone tot de aangrenzende percelen en het achterliggend agrarisch gebied bedraagt minstens 8m, wat voldoende ruim is.

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag geweigerd omdat er nog steeds geen duidelijkheid is dat het terrein aan een voldoende uitgeruste weg paalt. Volgens het kadasterplan paalt het perceel wel degelijk aan de openbare weg en is er een doorgang van ca. 3,50m à 4m breed naar het perceel, hetgeen voldoende breed is in functie van een ééngezinswoning, temeer omdat deze toegang zeer kort (\pm 6m) is. Dit blijkt tevens uit het opmetingsplan, opgemaakt op 3 september 2010 door landmeter [REDACTED].

2.7 Conclusie

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

De verkavelingsvergunning kan worden verleend.

...

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 23 november 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 6 januari 2012, is bijgevolg tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij legt bovendien een beslissing voor van 8 december 2011 om in rechte te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.5, §1 en §2 VCRO, artikel 4.3.1 §1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en stelt dat de bestreden beslissing alleszins genomen is op basis van een onjuiste feitenvinding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“..."

Ook al is het door de aanvrager voorgelegde opmetingsplan van landmeter [REDACTED] niet eens ondertekend en derhalve geen officieel document, toch blijkt reeds uit dit plan dat de overweging in het bestreden besluit "dat het perceel wel degelijk aan de openbare weg paalt" onjuist is.

Ook het door de aanvrager ter goedkeuring voorgelegde verkavelingsplan toont dit aan. Het kadastraal plan is duidelijk niet in overeenstemming met de werkelijke perceelsgrenzen.

Het is dan ook volstrekt onjuist van de verwerende partij om enkel te steunen op het zogenaamde kadastraal plan, niettegenstaande de kadastrale plannen enkel een informatieve en geen juridische waarde hebben.

4. Uit de atlas der buurtwegen blijkt dat het te verkavelen perceel niet rechtstreeks paalt aan de [REDACTED].

Het perceel is enkel bereikbaar via voetweg nr. 45, een gevestigde erfdienstbaarheid van openbare doorgang met de wettige breedte van 1 m.

Zelfs indien de feitelijke breedte van de voetweg meer dan 1 m zou zijn, dan betreft deze feitelijke toestand alleszins geen juridische toestand.

De aanvrager heeft op geen enkele wijze aangetoond op welke juridische grondslag hij gebruik kan en mag maken van de op het plan aangeduide feitelijk breedte van de voetweg nr. 45 om toegang te nemen tot het te verkavelen perceel.

Bovendien blijkt uit het door de aanvrager zelf voorgelegde niet-ondertekende opmetingsplan dat de feitelijke breedte van deze toegang alleszins beperkt is tot 3,50 m. In de bestreden beslissing wordt verkeerdelijk aangenomen dat het gaat om een breedte van ongeveer 4 m "hetgeen voldoende breed is in functie van één eengezinswoning". Zoals aangehaald in de bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek is een breedte van 3,5 m evenwel niet geschikt om toegang te nemen tot een perceel van een eengezinswoning.

5. Artikel 4.3.5. § 1 en § 2 VCRO bepaalt dat een vergunning slechts kan worden verleend voor een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Uit het bovenstaande blijkt dat dit noch op feitelijke noch op juridische gronden het geval is.

In de toelichtende nota bij de aanvraag wordt aangegeven dat de bepaling van art. 4.3.5. § 1 VCRO slechts van toepassing is op een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning én niet voor een verkavelingsvergunning.

Zelfs indien dit tekstueel zou moeten worden afgeleid, dan dient te worden benadrukt dat de aanvraag tot verkavelingsvergunning voorziet in één lot voor de oprichting van een eengezinswoning, terwijl lot 2, gelegen in het agrarisch gebied uit de verkaveling wordt gesloten.

Lot 1 vormt het enige perceel waarop een woning zou worden opgericht. Er valt dan ook niet in te zien waarop voor dit lot 1 de voorwaarde van een ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet zou gelden, terwijl niet voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wél zou gelden.

Bovendien is en blijft deze voorwaarde alleszins wel relevant bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op grond van de art. 4.3.1. § 1 en § 2 VCRO. Er kan geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening indien een lot uit het verkavelingsplan, dienstig voor het bebouwen van eengezinswoning, niet aan een voldoende uitgeruste weg, laat staan aan een openbare weg is gelegen.

Het bedoelde perceel, ook al is lot 1 afgebakend in het 50m-woongebied, kan rekening houdend met een goede plaatselijke aanleg niet voor bebouwing, en derhalve ook niet voor verkaveling in aanmerking komen.

6. *Uit het bovenstaande blijkt dat verwerende partij in het nemen van de bestreden beslissing niet op een zorgvuldige wijze heeft gehandeld.*

Verzoekende partij mag erop vertrouwen dat, rekeninghoudend met de voorgaanden en met de voorgelegde atlas der buurtwegen en andere stukken, de vergunningverlenende overheid niet zomaar in strijd met deze stukken kan poneren dat het te verkavelen perceel wel degelijk paalt aan de openbare weg. Zonder enige toetsing of verantwoording wordt bovendien gesteld dat de toegangsweg tot het perceel (lot 1) een breedte zou hebben van ongeveer 4 m, hetgeen in feite ook niet het geval is.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekster laat na precies aan te geven op welke wijze de bestreden beslissing “de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het vertrouwens-, en rechtszekerheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht” schendt, zodat het middel in zoverre onontvankelijk is.

Verzoekster werpt op dat het bouwperceel niet aan een voldoende uitgeruste weg gelegen is, minstens dat de deputatie hierover op basis van onjuiste feiten heeft geoordeeld.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat verzoekster zelf vaststelt dat de vereiste van een ligging aan een voldoende uitgeruste weg niet geldt bij een aanvraag voor een verkavelingsvergunning. Inderdaad wordt de vereiste van een voldoende uitgeruste weg in artikel 4.3.5. VCRO expliciet beperkt tot een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Verzoekster kan niet ernstig argumenteren tegen een duidelijke wettekst.

Het gelegen zijn aan een al dan niet voldoende uitgeruste weg is expliciet geen beoordelingsgrond voor verkavelingsaanvragen, zodat de deputatie het karakter van de aanpalende wegenis niet eens hoefde te beoordelen. Er kan dan ook geen onwettigheid

ontstaan door een gebrek op dit punt in de beoordeling, noch kan een gebeurlijke onzorgvuldigheid hierover van de deputatie een onwettigheid tot gevolg hebben.

Om deze reden alleen al is het middel ongegrond voor zover het een schending van artikel 4.3.5. VCRO opwerpt.

Verzoekster werpt voorts op dat de deputatie van foutieve feitelijke gegevens uitging bij de beoordeling van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg. Het is duidelijk dat dergelijke beoordeling een loutere feitenkwestie is die ontsnapt aan de toetsingsbevoegdheid van uw Raad. Hierna wordt aangetoond dat de deputatie bij deze feitelijke beoordeling uitging van correcte feitelijke gegevens.

Hoewel dit, zoals hierboven vastgesteld, niet strikt noodzakelijk was, heeft de deputatie de ligging aan een voldoende uitgeruste weg wel op een zorgvuldige en correcte wijze onderzocht.

...

Terecht stelt de deputatie dat nergens wettelijke is vereist dat een opmetingsplan dient ondertekend te zijn. Het opmetingsplan is een feitelijk element uit het aanvraagdossier.

Verzoekster hekelt dat de deputatie rekening hield met de geldende kadastrale plannen, aangezien zij stelt dat deze plannen een informatieve en geen juridische waarde hebben. Kadastrale plannen zijn inderdaad niet eigendomsaanwijzend, en hebben inderdaad in het kader van een vergunningsaanvraag een louter informatieve waarde. Net als een opmetingsplan zijn zij een feitelijk element uit het aanvraagdossier waarmee de deputatie rekening kan houden.

Verzoekster werpt vervolgens op dat de deputatie moest uitgaan van de atlas der buurtwegen als zou dit wel een juridisch bindend en correct plan zijn waarin de terug te vinden informatie sowieso correct is. Dit is niet ernstig. De plannen die verzoekster uit de atlas voorlegt, werden laatst bijgewerkt in 1977. Evident kan sinds die tijd al veel veranderd zijn in de eigendomsstructuur en begrenzing van de percelen. Het enige wat de atlas der buurtwegen veilig tracht te stellen, zijn de toentertijd aanwezige buurtwegen, niet de bestaande perceelsbegrenzing. De atlas is net zoals de hiervoor besproken plannen een feitelijk element in het aanvraagdossier.

...

Zoals hierboven geciteerd, stelt de deputatie vast dat zowel het kadasterplan als het bij de aanvraag gevoegde opmetingsplan naar het feit dat het bouwperceel met de hoek aan een bocht van de weg [REDACTED] paalt wijzen.

Ook een nazicht van de bij de aanvraag gevoegde foto's en plannen en google streetview toont aan dat het perceel duidelijk bereikbaar is vanaf [REDACTED].

Hier is niet meer dan logisch dat de deputatie haar beslissing steunt op twee meer recente plannen dan de atlas der buurtwegen, zeker wanneer de feitelikheden ter plaatse deze beoordeling ondersteunen.

Op basis van de hierboven aangehaalde feitelijke gegevens komt de deputatie tot de correcte vaststelling dat er vanaf de bocht in de [REDACTED] er een doorgang van ongeveer 4m is naar de hoek van het bouwperceel. Uit de feitelijke plaatsgesteldheid aan deze doorgang kan niet anders dan worden afgeleid dat deze op het eerste zicht bij het bouwperceel hoort. Aan de linkerzijde is een oude afsluitingsmuur aanwezig, rechts wordt de doorgang begrensd door een oud landbouwgebouw, en de doorgang verleent enkel en alleen een toegang aan het bouwperceel, zodat in alle redelijkheid enkel kan gesteld worden dat het bouwperceel via deze doorgang gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

De eigendomsrechten op deze doorgang zijn in het kader van de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag irrelevant. Noch de deputatie, noch verzoekster, noch Uw Raad vermogen uitspraak te doen over de op de doorgang van toepassing zijnde burgerlijke rechten. Mocht in het kader van een betwisting voor een burgerlijke rechtbank

later blijken dat de aanvrager geen rechten kan doen gelden op deze doorgang, dan zal de stedenbouwkundige vergunning niet uitvoerbaar zijn.

Anders dan verzoekster lijkt te beweren heeft het feit dat de buurtweg op de atlas is aangeduid met een breedte van 1m vanzelfsprekend niet tot gevolg dat men de doorgang in de feiten ook maar 1m breed is, of dat men slechts 1m van de doorgang zou mogen gebruiken. De aanduiding op de atlas der buurtwegen heeft enkel tot gevolg dat men ten allen tijde minstens de aangeduide doorgang van 1m moet vrijwaren, hetgeen in casu het geval is.

De aanvrager mag deze buurtweg evident als doorgang gebruiken, aangezien een buurtweg net als doel heeft door het publiek als doorgang te worden gebruikt. Zoals verzoekster zelf benadrukt betreft de buurtweg daarenboven een erfdienstbaarheid van openbare doorgang, zodat de onderliggende grond een private eigendom blijft, in casu van de mandanten van aanvrager.

Het is evenzeer evident dat de bestaande doorgang van ongeveer 4m breed (min. breedte 3,5m, max. 4,7m) voldoende breed is om als toegang voor de toekomstige ééngezinswoning te kunnen dienen. Een doorsnee auto heeft een breedte van minder dan 2m. De doorgang wordt op vandaag volgens verzoekster gebruikt om de achterliggende velden te bereiken met landbouwvoertuigen (die steeds groter zijn dan een gewone auto). Verzoekster toont niet aan waarom deze breedte niet voldoende zou zijn.

Zoals hierboven aangetoond mag duidelijk zijn dat verweester een redelijke, correcte en wettige beslissing nam inzake de ligging van het bouwperceel aan een voldoende uitgeruste weg en derhalve de plaats van de aanwezige rooilijn en hierbij uitging van correcte feitelijke gegevens.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Overeenkomstig artikel 4.3.5, § 1 VCRO kan een stedenbouwkundige vergunning slechts worden toegekend wanneer het perceel in kwestie gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat:

...

Zoals uit de bewoordingen van artikel 4.3.5, § 1 VCRO duidelijk blijkt, geldt deze vereiste enkel voor stedenbouwkundige vergunningen en niet voor verkavelingsvergunningen.

...

Voor zoveel als nodig dient bovendien opgemerkt te worden dat het perceel wel degelijk aan een voldoende uitgeruste weg is gelegen.

Volgens artikel 4.3.5, § 2 VCRO is een voldoende uitgeruste weg, een weg die verhard is met duurzame materialen en voorzien is van een elektriciteitsnet:

...

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij poneert, betekent dit dus niet dat de weg een openbaar karakter dient te hebben.

Het desbetreffende perceel is gelegen aan de [REDACTED].

Zoals onderstaande foto's ook duidelijk aantonen, is de [REDACTED] een weg die aangelegd is in beton en voorzien is van een elektriciteitsnet.

Meer concreet betekent dit dat de [REDACTED] beschouwd dient te worden als een voldoende uitgeruste weg.

...

Het feit dat de deputatie ten onrechte zou aannemen dat het perceel gelegen is aan een openbare weg (quod non – zie verder), kan aan deze vaststelling niets veranderen nu dit geen vereiste is in het kader van de voorliggende vergunningsbeslissing.

In dit verband kan verwezen worden naar rechtsleer en rechtspraak van de Raad van State waarin wordt bevestigd dat er geen wetsbepaling is die vereist dat een bouwperceel over een toegang in volle eigendom tot de openbare weg moet beschikken.

...

In het licht van deze uitspraak is de problematiek van het al dan niet rechtstreeks aan de openbare weg palen niet relevant.

Voor zoveel als nodig kan de tussenkomende partij hieraan toevoegen dat de deputatie wel degelijk mocht aannemen dat het perceel is gelegen aan een openbare weg.

Volgens het bijgevoegde kadasterplan paalt het perceel aan de openbare weg (stuk 7). Ook wanneer naar de toestand ter plaatse wordt gekeken, moet worden vastgesteld dat het desbetreffende perceel paalt aan de Zink en zonder enig probleem kan worden ontsloten.

...

Op basis hiervan kon en mocht de deputatie aannemen dat het perceel gelegen is aan de openbare weg.

De verzoekende partij stelt verder dat de goede ruimtelijke ordening zou geschonden zijn nu de doorgang naar het perceel onvoldoende breed zou zijn.

Overeenkomstig de vaste rechtspraak kan uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. De Raad is in de uitoefening van haar wettigheidscontrole enkel bevoegd na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de bestemming van het gebied en de onmiddellijke omgeving.

Dit betekent meer concreet dat enkel in het geval van een kennelijke inbreuk op de goede ruimtelijke ordening er zich een legaliteitsprobleem voordoet.

Bij de toelichting van hun middel beperken de verzoekende partijen er zich toe te stellen dat de deputatie verkeerdelijk aanneemt dat de breedte van de doorgang ongeveer 4m zou bedragen. Volgens de verzoekende partijen zou de breedte van de doorgang 'slechts' 3,5 m bedragen en zou dit onvoldoende breed zijn voor het doorgaand verkeer. De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partij hiermee ingaat tegen haar eigen stelling, m.n. dat het perceel enkel via de voetweg nr. 45 en over een breedte van 1m aan de openbare weg zou kunnen worden ontsloten.

Zoals uit het aanvraagdossier ook blijkt, varieert de breedte van de doorgang. Op het smalste punt heeft de doorgang inderdaad een breedte van 3,50m, maar op andere punten heeft de doorgang een breedte van 4,70m, 4,10m en 3,60m. De deputatie kon dus wel degelijk aannemen dat de doorgang een breedte van ongeveer 4m heeft.

Nergens wordt concreet aangetoond dat de breedte van deze doorgang onvoldoende zou zijn en hierdoor een kennelijke inbreuk op de goede ruimtelijke ordening wordt gemaakt.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Zelfs indien uit de tekst van art. 4.3.5. VCRO zou moeten worden afgeleid dat deze bepaling enkel van toepassing is op een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dan wenst verzoekende partij nogmaals te benadrukken dat de verkavelingsvergunning voorziet in één lot voor de oprichting van een ééngezinswoning, terwijl lot twee, gelegen in het agrarisch gebied, uit de verkaveling wordt gesloten.

3. *Zelfs indien de vaststelling dat het perceel niet gelegen is aan een openbare weg niet zou kunnen leiden tot het invoeren van art. 4.3.5. VCRO, dan blijft deze feitelijke toestand alleszins relevant voor en bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op grond van de artt. 4.3.1. § 1 en § 2 VCRO.*

Er kan geen sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening indien een lot uit het verkavelingsplan, dienstig voor het bebouwen van een ééngezinswoning, niet aan een voldoende uitgeruste weg, laat staan aan een openbare weg is gelegen.

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

Uit de combinatie van de voorliggende stukken, zoals de Atlas der Buurtwegen, het door de aanvrager zelf voorgelegde opmetingsplan van landmeter [REDACTED], blijkt duidelijk dat de overweging in het bestreden besluit “dat het perceel wel degelijk aan de openbare weg paalt” onjuist is.

Een toegang tot de openbare weg moet niet “op het eerste zicht” blijken, maar moet daadwerkelijk worden aangetoond.

De bewering van verwerende en tussenkomende partij dat de eigendomsrechten op de doorgang niet relevant zijn, doet hieraan geen afbreuk.

Paalt het perceel niet aan de openbare weg, dan dient immers te worden aangetoond dat het perceel op zijn minst toegang moet kunnen nemen tot de openbare weg. Niet alleen moeten de juridische rechten op deze toegang in de beoordeling worden betrokken, ook moet worden nagegaan of de breedte van deze toegang voldoende is.

...

Het niet steunen op een correcte feitenvinding tast vanzelfsprekend de motivering van de bestreden beslissing aan. De schending van de art. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen is dan ook evident. Een motivering dient immers correct en afdoende te zijn.

Het miskennen van een correcte feitenvinding vormt wel degelijk een schending van het zorgvuldigheids- en het vertrouwensbeginsel, zoals in het verzoekschrift (p. 13) terecht wordt benadrukt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. De motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven.

2.

Uit de overwegingen van het bestreden beslissing onder de titel “de goede ruimtelijke ordening”, zoals aangehaald onder de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij na het beoordelen van de inplanting en de stedenbouwkundige voorschriften en na de vaststelling dat het perceel is gelegen aan een openbare weg, oordeelde dat het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit deze overwegingen blijkt derhalve dat de vaststelling dat het perceel “wel degelijk aan de openbare weg” paalt door de verwerende partij relevant werd geacht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

3.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

4.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij op grond van het kadasterplan en op grond van een opmetingsplan vaststelt dat het betrokken perceel paalt aan de openbare weg, waarbij duidelijk de [REDACTED] bedoeld wordt.

De verzoekende partij stelt evenwel terecht dat uit het opmetingsplan van landmeter [REDACTED] van 3 september 2010 blijkt dat het betrokken perceel niet paalt aan de openbare weg. In haar verweer spreekt de verwerende partij dit overigens niet tegen, evenmin als de tussenkommende partij. De verwerende partij stelt slechts dat zij zich kon baseren op twee recentere plannen dan de Atlas der Buurtwegen en dat ook uit de toestand ter plaatse blijkt dat het perceel “bereikbaar is vanaf [REDACTED]”. De tussenkommende partij laat het opmetingsplan onbesproken, slechts verwijzende naar het kadasterplan en de toestand ter plaatse in haar standpunt dat het perceel paalt aan de [REDACTED].

De verwerende partij stelt anderzijds in haar antwoordnota dat kadastrale plannen in het kader van een vergunningsaanvraag “inderdaad (...) een louter informatieve waarde” hebben, waaruit enkel kan worden afgeleid dat de verwerende partij zelf van oordeel is dat de vaststelling met betrekking tot het paalen aan de openbare weg niet enkel werd of kon worden afgeleid uit het kadasterplan.

De verzoekende partij stelt bovendien terecht dat ook uit de Atlas der Buurtwegen blijkt dat het betrokken perceel niet paalt aan de openbare weg, hetgeen niet wordt betwist door de verwerende partij, noch door de tussenkommende partij. Uit de gegevens van het dossier blijkt

overigens dat het voormeld opmetingsplan en de Atlas der Buurtwegen vergelijkbaar zijn naar de grenzen van de percelen en de ligging van het bouwperceel.

De conclusie van het voorgaande is dat de overweging in het bestreden besluit dat “tevens” uit het voormeld opmetingsplan blijkt dat het perceel paalt aan de openbare weg, niet op correct vastgestelde feiten steunt en dat de vaststelling dat het perceel paalt aan de openbare weg, gelet op alle gegevens van het dossier, niet enkel kan steunen op het kadasterplan.

Het bestreden besluit steunt op een onjuiste beoordeling van de feitelijke gegevens.

5.

Het gegeven dat ook “uit de toestand ter plaatse” zou blijken dat het betrokken perceel paalt aan de openbare weg, is niet relevant aangezien dit geen beoordelingselement uitmaakt in de bestreden beslissing.

6.

Het verweer dat artikel 4.3.5, § 1 VCRO niet van toepassing is op verkavelingsvergunningen, is evenmin relevant.

Daargelaten de vraag of het bestreden besluit kan beschouwd worden als “verkavelen” in de zin van artikel 4.1.1, 14° VCRO, blijkt uit de bespreking hierboven dat in het bestreden besluit de ligging van het bouwperceel aan de openbare weg werd beoordeeld bij de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde. Het ontsluiten van een perceel dat wordt bestemd voor het oprichten van een woning, kan worden gezien als een aspect van goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om “in bijkomende orde en in voorkomend geval” de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ