

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0594
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0383/A/0367

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer William DE PLECKER 2. De heer Wilfried DE PLECKER vertegenwoordigd door advocaat Els EMPEREUR met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 28 januari 2008 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein op een perceel gelegen te 9310 Moorsel, Pee Klakstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie C, nummers 47C, 48 en 117E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 28 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 29 juni 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 februari 2017.

Advocaat Dorien GEEROMS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Olivier DROOGHMANS *loco* advocaat Els EMPEREUR voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomenende partijen dienen op 10 mei 2007 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw*” op de percelen gelegen te 9310 Moorsel, Pee Klakstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie C, nummers 47C, 48 en 117E.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 mei 2007 tot en met 11 juni 2007, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 13 december 2007 als volgt ongunstig:

“ ...

Overwegende dat het advies van de dienst Openbare Werken van 04-06-2007 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende evenwel dat de woning wordt opgericht in tweede bouwzone ten opzichte van de Pee Klakstraat;

Overwegende dat de toegang tot lot 2 wordt genomen via de voetweg nr 27 en over de percelen met kadastrale nummers 266 en 264b die eigendom zijn van (de) Vennootschap Fico/Flanders Investment Company;

Overwegende dat het een private toegangsweg betreft naar het nabij gelegen Waterkasteel, eveneens eigendom van (de) Vennootschap Fico/Flanders Investment Company;

Overwegende dat bovendien uit een plaatsbezoek is gebleken dat de woning die zal worden opgericht in tweede bouwzone ten opzichte van de Pee Klakstraat, de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang brengt;

Overwegende namelijk dat geen enkele woning momenteel via deze voetweg toegang neemt en dat aldus het stedenbouwkundige aspect van de omgeving wordt geschaad;

Kan aan het voorstel geen gunstig advies verleend worden.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 16 januari 2008 aan bij dit ongunstig advies.

De verzoekende partij weigert op 28 januari 2008 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 7 maart 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De architect van de provincie adviseert in zijn verslag van 24 april 2008 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 15 mei 2008 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

De nv Flanders Investment Company vordert voor de Raad van State de vernietiging van deze beslissing.

De Raad van State vernietigt met arrest nr. 214.180 van 24 juni 2011 de beslissing van de verwerende partij van 15 mei 2008. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“... ”

7.8. Te dezen wordt in het bestreden besluit onder “2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” met betrekking tot de ontsluiting van het lot 2 van de ontworpen verkaveling gesteld wat volgt:

“Het lot 2 zal hierbij worden ontsloten langs de voetweg nr. 27, met officiële breedte 1 m en welke in werkelijkheid deel uitmaakt van een private met kasseien verharde kasteeldreef met een breedte van ca. 3 m”.

Verder onder “2.5.3 De goede ruimtelijke ordening”:

*“Het lot 2 paalt rechtstreeks aan de Karel Van Croydreef en ligt in tweede bouwzone ten opzichte van de Pee Klakstraat;
De betreffende dreef is een voldoende uitgeruste weg voorzien van de nodige nutsvoorzieningen, en heeft een openbaar karakter, ongeacht of de bedding in private eigendom is”.*

7.9. Er wordt aldus niet betwist dat de Karel van Croydreef eigendom is van de verzoekende partij. Er wordt evenmin betwist dat volgens de Atlas der Buurtwegen de voetweg nr. 27, waaraan het lot 2 van de betrokken verkavelingsvergunning paalt, een breedte heeft van slechts 1 meter.

7.10. Er dient te worden vastgesteld dat in het bestreden besluit niet wordt gemotiveerd hoe de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen er in rechte toe komt aan te nemen dat de “private met kasseien verharde kasteeldreef met een breedte van ca. 3m” als ontsluitingsweg in aanmerking kan worden genomen, hoewel zij zelf uitdrukkelijk stelt dat de “voetweg nr. 27” een “officiële breedte” heeft van slechts 1 meter.

7.11. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

“... ”

Na dit arrest adviseert de architect van de provincie in een nieuw verslag van 1 augustus 2011 dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is.

Na de hoorzitting van 30 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 13 december 2012 om in het kader van de te nemen herstelbeslissing het administratief beroep opnieuw in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing wordt door de verzoekende partij een beroep tot vernietiging ingesteld bij deze Raad. De Raad vernietigt op 29 april 2014 met arrest A/2014/0314 de beslissing van de verwerende partij. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“...
2.

De tussenkomenende partijen leggen uittreksels voor uit de Atlas der Buurtwegen. Het eerste uittreksel toont een wegenis in de gemeente Moorsel, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen “chemin” en “sentier” (zogenaamde voetwegen). Het uittreksel van het detailplan van de Atlas der Buurtwegen toont ter hoogte van het betrokken bouwperceel een “sentier” (voetweg nr. 27) aangeduid in dubbele stippellijn, zijnde de grafische aanduiding op de Atlas der Buurtwegen voor wegen met een private bedding, ook wel servitudewegen genoemd.

Op verschillende plaatsen in het bestreden besluit is sprake van deze voetweg nr. 27 “met een officiële breedte van 1m”. Tegelijk stelt de verwerende partij dat er “ter plaatse” en “in werkelijkheid” sprake zou zijn van een met kasseien verharde dreef met een breedte van 3 meter.

Met de verzoekende partij moet echter vastgesteld worden - althans zo blijkt uit de stukken waarover de Raad kan beschikken - dat de verharding met kasseien over een grotere breedte dan 1 meter slechts loopt over een beperkte lengte met name tot net voorbij het betrokken bouwperceel, om vervolgens te versmallen tot een niet verhard pad met een beperkte breedte.

3.

De verwerende partij stelt enerzijds dat “het terrein niet ligt aan een voldoende uitgeruste weg”, dat het perceel uitweg neemt langs een private gekasseide dreef naar het waterkasteel, met een werkelijke breedte van 3 meter, in feite een voetweg nr. 27 met een officiële breedte van 1 meter. Anderzijds wordt in de bestreden beslissing overwogen dat deze wegenis als voldoende uitgerust moet worden beschouwd en een openbaar karakter heeft doordat er nutsvoorzieningen zijn voorzien, hetgeen wijst op het openbaar karakter.

Verder stelt de verwerende partij dat de weg reeds sinds mensengeheugenis over de volledige breedte van meer dan 3 meter wordt gebruikt door het publiek, hetgeen zou aantonen dat het een openbare weg zou betreffen over de volledige breedte van de weg.

De verwerende partij stelt tenslotte dat de doorgang van het publiek op een voetweg minstens moet beschouwd worden als een erfdienstbaarheid van doorgang.

4.

Naast de vaststelling dat de verwerende partij tegenstrijdig oordeelt in de bestreden beslissing, kunnen de overwegingen in de bestreden beslissing niet doen besluiten dat er sprake zou zijn van een wegenis met openbaar karakter over een breedte van 3 meter.

De inschrijving in de Atlas der Buurtwegen heeft slechts gevolgen voor de hierin aangegeven breedte van de wegenis, die, zoals de verwerende partij zelf vaststelt, slechts 1 meter “en op sommige plaatsen 1,5 meter” bedraagt.

De loutere bewering dat de breedte van 3 meter "sinds mensengeheugenis" door het publiek gebruikt wordt, kan niet doen besluiten tot een wegenis met openbaar karakter. Deze bewering staat vooreerst in schril contrast met het standpunt van de gemeente dat de betrokken wegenis "nergens toe leidt" en slechts gebruikt wordt door fietsers en voetgangers. Bovendien kan een loutere bewering geen motief uitmaken om te besluiten tot een publiekrechtelijk recht van doorgang. Het dossier bevat geen gegevens om toe te laten te besluiten dat de betrokken wegenis, daar waar ze over een beperkte lengte een breedte heeft van 3 meter, belast zou zijn met een publiekrechtelijk recht van doorgang.

Het gegeven dat er nutsvoorzieningen zouden zijn aangelegd, doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie.

5.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

(...)

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat doorheen de administratieve vergunningsprocedure minstens twee aspecten van de aanvraag ongunstig werden beoordeeld.

Het college oordeelde in eerste administratieve aanleg dat (1) het oprichten van een woning in tweede bouwzone "de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang brengt" en (2) dat geen enkele woning momenteel via deze voetweg toegang neemt en dat het stedenbouwkundig aspect van de omgeving wordt geschaad.

De administratieve diensten van de verwerende partij oordeelden over de aanvraag, zowel voor als na het vernietigingsarrest van de Raad van State, op een gelijkaardige wijze. Op vrij uitgebreide wijze wordt in de verslagen aangegeven dat het voorzien van bebouwing langs de voetweg (Kasteeldreef) en het gebruik maken van deze wegenis als toegangsweg, om verschillende redenen niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens deze verslagen maakt de Kasteeldreef geen deel uit van het woongebied, vormt deze dreef de grenslijn van de Landschappelijke ankerplaats Kluisbos, Faluintjes en abdij van Affligem, die onlosmakelijk verbonden is met de achterliggende waardevolle site van het Waterkasteel van Moorsel en zal het specifieke karakter van de dreef verloren gaan. Bovendien zou volgens deze verslagen een woning in tweede bouwzone een verdere uitdeining van het woonlint tot gevolg hebben en een aantasting van het open achterliggende gebied. Het oprichten van een woning zou een grote negatieve impact hebben op de dreef en op de omgeving. Bovendien wordt ook in deze verslagen gewezen op het belang van de aanpalende percelen.

4.

Met de verzoekende partij moet, in het licht van het voorgaande, vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend is.

De motieven worden in de bestreden beslissing immers beperkt tot de overwegingen dat de voorgestelde verkavelingsvoorschriften een bebouwing mogelijk maken die aansluit bij hetgeen gangbaar is binnen deze omgeving en dat de goede ruimtelijke ordening met dit 'verdichtingsvoorstel' niet in het gedrang komt, dat een dergelijke manier van aanwenden

van gronden uit de juridische voorraad bouwgronden bijdraagt aan een spaarzaam en duurzaam ruimtegebruik.

De loutere affirmatie dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt is geen afdoende motief. De overweging dat de voorgestelde bebouwing aansluit bij hetgeen gangbaar is in de omgeving is nietszeggend. En het vaststellen dat het voorstel een verdichting impliceert, kan evenmin inhouden dat alle andere relevante aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening buiten beschouwing worden gelaten. Er moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de ongunstige beoordelingen die zijn aangehaald onder het vorig randnummer niet relevant zouden zijn bij de beoordeling van het aangevraagde, noch blijkt dat de verwerende partij deze aspecten bij haar beoordeling heeft betrokken.

5.
Het middel is in de aangegeven mate gegrond.
..."

De hoofdindustriële ingenieur adviseert in een nieuw verslag van 6 juni 2014 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag beoogt het scheppen van een lot 2, waarbij de woning op dit lot 2 zal worden opgericht op een nieuw perceel gelegen achter het lot 1. Het lot 1 is gelegen over de volle perceelsbreedte langs de straatzijde. Het lot 2 ligt dus in tweede bouwzone ten opzichte van de Pee Klakstraat;

Overwegende dat de toegang tot lot 2 volledig wordt genomen via de voetweg nr 27 met officiële breedte 1m en over de percelen met kadastrale nummers 266 en 264b die privaat eigendom zijn van het Vennootschap Fico/Flanders Investment Company en die een kasteeldreef uitmaken naar het achterliggende 'Waterkasteel' van Moorsel, eveneens in eigendom van het Vennootschap Fico/Flanders Investment Company.

Er kan immers in deze aanvraag geen enkel recht genomen worden door appellanten, om de privaatieve weg, in privaatief eigendom van de Vennootschap Fico/Flanders Investment Company te gebruiken voor het ontsluiten van het te creëren lot.

De Kasteeldreef maakt echter geen deel uit van het woongebied, gezien het op het gewestplan voorziene woonlint volledig is georiënteerd naar de Pee Klakstraat. Deze dreef is de grenslijn van de Landschappelijke ankerplaats Kluisbos, Faluintjes en abdij van Affligem en is onlosmakend verbonden met de achterliggende waardevolle site van het 'Waterkasteel van Moorsel'.

Het voorzien van bebouwing langs de privaatieve dreef is dan ook ontoelaatbaar, enerzijds omdat deze weg privaatief is (burgerrechtelijke zaak) en anderzijds om stedenbouwkundig aspecten. Ook het specifieke karakter van deze waardevolle dreef gaat hierdoor verloren.

Momenteel neemt geen enkel bebouwd perceel via deze voetweg toegang. Langs de Pee Klakstraat bevindt zich eveneens geen enkele woning in een tweede bouwzone. Een woning oprichten op het beoogde lot 2, binnen een tweede bouwzone, zou immers een aantasting vormen van het open achterliggende gebied en een verdere uideining van het bouwlint in de

hand werken. Het stedenbouwkundige aspect van de omgeving wordt door een dergelijke toepassing geschaad.

Het voorzien van een woning volledig gericht op deze dreef zal resulteren in een grote negatieve impact op zowel dreef als omgeving.

Het college oordeelde in eerste administratieve aanleg terecht dat het oprichten van een woning in tweede bouwzone “de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang brengt” en stelde eveneens dat geen enkele woning momenteel via deze voetweg toegang neemt, zodat het stedenbouwkundig aspect van de omgeving door voorliggende aanvraag wordt geschaad.

Het oprichten van een woning in tweede bouwzone zal een verdere uitdeining van het woonlint tot gevolg hebben en resulteren in een aantasting van het open achterliggende gebied. Het oprichten van een woning zou bijgevolg een al te grote negatieve impact hebben op de dreef en op de omgeving.

Het verkavelen van een perceel, waarbij de woning die zal worden opgericht in tweede bouwzone ten opzichte van de Pee Klakstraat wordt ingeplant, brengt de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is.

...”

Na de hoorzitting van 3 juni 2014 verklaart de verwerende partij in het kader van de nieuwe herstelbeslissing het administratief beroep op 18 december 2014 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“...

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag beoogt het scheppen van een lot 2, waarbij de woning op dit lot 2 zal worden opgericht op een nieuw perceel gelegen ten westen van het lot 1.

Het standpunt van het college, dat in eerste administratieve aanleg oordeelde dat het oprichten van een woning in tweede bouwzone “de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang brengt” kan dan ook niet worden bijgetreden.

Het lot 1 is gelegen op de hoek van de Pee Klakstraat en de voetweg nr. 27, zgn. Karel van Croydreef, het voorziene lot 2 zal ontsloten worden langs de voetweg nr. 27, zgn. Karel van Croydreef die een openbare weg is en overeenkomstig artikel 43.5 VCRO voldoende uitgerust is:

Deze weg is ter hoogte van de aanvraag aangelegd in kasseien, afgeboord met boordstenen en heeft een voldoende breedte heeft van 3m. De dreef is daarenboven breder dan de Pee Klakstraat.

De dreef is uitgerust met nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, telefoon, kabel, riolering). De nutsmaatschappijen en de dienst Openbare werken van de Stad Aalst brachten een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De reeds aanwezige woning op lot 1 neemt reeds jarenlang ontsluiting via de Karel van

Croydreef. De reeds afgebroken constructies namen eveneens toegang via deze dreef. De Karel van Croydreef maakt reeds jaren de toegangsweg uit naar het Waterkasteel. Bijgevolg is er geen sprake van een ligging in 2 bouwzone.

Bovendien kan bezwaarlijk gesteld worden dat onderhavige aanvraag een negatieve invloed uitoefent op de (groene) omgeving en een verdere uitdeining van het bouwlint in de hand werkt. De aanvraag ligt volgens het gewestplan immers volledig in woongebied, met achterliggend woonuitbreidingsgebied (vanaf Pee Klakstraat 50m woongebied met achterliggend WUG);

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften voorzien beperkingen met betrekking tot het aantal bouwlagen (slechts 1 bouwlaag), kroonlijsthoogte (max. 4m), bedaking (zadel- of schilddak met helling tussen 40° en 50°), bouwdiepte (max 16m op het gelijkvloers en 12m op de dakverdieping) en afstand waardoor de splitsing van dit lot nagenoeg geen onredelijke invloed heeft op de zichten op het open gebied. De woning die door deze verkavelingsvoorschriften mogelijk gemaakt wordt op deze plek zal vrij kleinschalig zijn en zal zich op die manier richten naar de andere woningen in deze omgeving, zelfs qua volumewerking kleiner gepercipieerd worden dan de woning op de hoek en tal van andere gebouwen in de Pee Klakstraat. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften staan garant voor een kwalitatief inpasbare invulling van deze plek.

Het verkavelen van een perceel, waarbij de woning die zal worden opgericht in tweede bouwzone ten opzichte van de Pee Klakstraat wordt ingeplant, brengt de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang. Deze ontwikkeling kadert in een duurzame ruimtelijke ordening, waarbij verdichting van de juridische voorraad woongebied de voorkeur, zelfs de aanbeveling verdient voor het creëren van bijkomende woongebieden.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens ingediend plan

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de nv FLANDERS INVEST COMPANY vordert met een aangetekende brief van 11 februari 2015 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0348/A/0337.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij steunt haar belang op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Zij stelt dat zich niet kan verzoenen met de andersluidende beroepsbeslissing, die bovendien indruist tegen haar ruimtelijk beleid.

De verzoekende partij merkt nog op dat *haar belang in een eerdere beslissing van de Raad reeds werd aanvaard*.

2.

De tussenkomenende partijen voeren aan dat het verzoekschrift onontvankelijk is. Zij stellen dat de verzoekende partij enig reëel belang moet doen gelden bij de betreffende procedure. Zij stellen dat de reden waarom de vergunning op 28 januari 2008 door de verzoekende partij werd geweigerd het feit betreft dat de verkaveling zou worden ontsloten langs een private toegangsweg naar het nabij gelegen waterkasteel. Evenwel betreft een eigendomsbetwisting rond de wegzate geen aspect van het ruimtelijke beleid, maar wel een puur burgerrechtelijke kwestie waarover de Raad geen rechtsmacht heeft.

De tussenkomenende partijen stellen verder dat de ontsluiting van lot 2 langs een publiek toegankelijke openbare weg gebeurt die tevens als voldoende uitgerust moet worden beschouwd. Voorts stellen zij dat de Karel van Croydreef als ontsluitingsweg dient voor landbouwvoertuigen komend van landbouwbedrijven uit de omgeving en dat deze dreef verschillende toegangen heeft. Verder trachten de tussenkomenende partijen het openbare karakter van de dreef aan te tonen aan de hand van foto's en verwijst zij naar rechtspraak van het Hof van Cassatie die haar visie op het openbaar karakter van de buurtweg staft. Verder stelt zij nog dat ook in de rechtsleer algemeen wordt aanvaard dat een buurtweg maar door verjaring vatbaar wordt, als deze niet meer openbaar wordt gebruikt, hierbij is het irrelevant wat "voor type" gebruik er gemaakt wordt van de buurtweg en is het voldoende dat de buurtweg door het publiek wordt gebruikt ongeacht via welk transportmiddel.

Verder betwisten de tussenkomenende partijen dat met de verkaveling een woning in tweede bouwzone wordt opgericht, immers wordt lot 2 ontsloten via een autonome openbare weg, zijnde de Karel Van Croydreef. Verder stellen de tussenkomenende partijen nog dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn ongunstig advies heeft omgevormd naar een gunstig advies op de hoorzitting. Tot slot geven de tussenkomenende partijen nog aan dat een feitelijke incorrecte beoordeling geen belang kan schragen om te ageren voor deze Raad.

3.

In haar toelichtende nota wijst de verzoekende partij naar hetgeen bepaald staat in artikel 4.8.11 §1, 2° VCRO. De verzoekende partij wijst er op dat zij beschikt over een belang van rechtswege. Voorts stelt zij dat het debat over het statuut van de Karel Van Croydreef wel degelijk een publiekrechtelijke discussie is en dan nog een waarin de verzoekende partij als wegbeheerder van alle lokale openbare wegen zeer nauw bij betrokken is. Tenslotte is de vraag of er al dan niet in tweede bouwzone wordt gebouwd een discussie ten gronde en geen ontvankelijkheidsvereiste. Verder verwijst de verzoekende partij naar hetgeen deze Raad heeft geoordeeld in haar arrest van 29 april 2014 met nummer A/2014/0314.

4.

In hun laatste nota volharden de tussenkomenende partijen in hun exceptie.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij is een betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt van rechtswege over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid.

Het al dan niet openbaar karakter van de Karel Van Croydreef en het al dan niet bouwen in tweede bouworde betreffen feiten die de grond van de zaak betreffen en derhalve niet kunnen worden opgeworpen als ontvankelijkheidsvereiste.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van het gezag van gewijsde van het arrest nr. 214.180 van 24 juni 2011 van de Raad van State en het arrest nr. A/2014/0314 van 29 april 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, van artikel 4.3.5 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij geeft aan dat de ontsluiting van de verkaveling dient te gebeuren aan een openbare weg, minstens aan een private voldoende uitgeruste weg, waarop de aanvrager bijzondere rechten kan doen gelden. Evenwel bezit de vergunningsaanvrager niet over bijzondere rechten en tracht de aanvrager de dreef dan ook als “openbaar” te kwalificeren.

De verzoekende partij wijst vervolgens op een interne tegenstrijdige motivering omtrent het openbaar dan wel privaat karakter van de Karel van Croydreef in de bestreden beslissing. Deze tegenstrijdigheid is op zichzelf reeds voldoende om te doen besluiten tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Daarnaast stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij uitgaat van feitelijke onjuiste gegevens bij het beoordelen van de aanvraag door te oordelen dat de dreef kan worden beschouwd als een openbare weg. Volgens de verzoekende partij houdt de verwerende partij enkel rekening met het standpunt van de vergunningaanvrager en kan er geen sprake zijn van een openbare weg. Zij wijst hiervoor op het feit dat enkel een voetweg nr. 27 met een breedte van 1m anno 2015 niet kan aanzien worden als een voldoende uitgeruste weg en stelt ook dat de verwerende partij met deze stellingname indruist tegen het arrest van de Raad van State, het reeds tussengekomen arrest van deze Raad en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Daarnaast gaat de verwerende partij ook enkel voort op loutere beweringen om te besluiten tot een “openbare weg”, daar waar de verzoekende partij zelf herhaaldelijk een plaatsbezoek heeft uitgevoerd waaruit zij vaststelt dat de voetweg is verbreed tot een breedte van 3m, dat deze verbreding nooit met een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd en uit niets blijkt dat het gaat om een vergund geachte situatie. Deze verbreding loopt ook maar tot net voorbij de te verkavelen gronden, daarna gaat het over tot een wandelpad dat onmogelijk door auto's kan worden gebruikt. De Kasteeldreef is met een hek afgesloten.

Verder stelt de verzoekende partij nog dat de bewering dat het Waterkasteel aangesloten is op de Karel Van Croydreef juist is, maar (a) dit een ander, afgesloten gedeelte van de straat betreft en (b) bovendien geen openbaar karakter heeft. Ook stelt zij dat het feit dat één woning, gelegen aan

de Plee Klakstraat 1, toegang neemt via de private weg, dit niet betekent dat er sprake is van een openbare weg. Wel nieuw in de bestreden beslissing is de verwijzing naar vroegere constructies op de verkavelingspercelen die ook hun ontsluiting zouden hebben gehad langs deze dreef, nochtans wordt hier geen enkele toelichting over gegeven. De verzoekende partij besluit dan ook dat de beslissing is gesteund op een onjuiste beoordeling van de feitelijke gegevens.

Tot slot geeft de verzoekende partij nog aan dat het arrest van de Raad met nr. A/2014/0314 van 29 april 2014 flagrant wordt genegeerd. Immers wordt in dit arrest ook duidelijk aangegeven dat de Karel Van Croydreef geen openbaar karakter heeft.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomenende partijen stellen vooreerst dat het ingeroepen middel onontvankelijk is. Zij stellen dat de discussie in feite een eigendomsbetwisting betreft. De bestreden beslissing is geheel coherent opgesteld en stelt correct dat de wegenis frequent door voetgangers en fietsers wordt gebruikt waaruit eens te meer kan worden afgeleid dat de weg een publiek karakter heeft.

Verder stellen de tussenkomenende partijen dat de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en het beschikkend gedeelte geenszins tegenstrijdig is te noemen. Nog stelt de tussenkomenende partij dat de bestreden beslissing met een correcte motivering tot het besluit komt dat de Karel Van Croydreef een voldoende uitgeruste weg is. De tussenkomenende partijen benadrukken dat er sprake is van een duurzame verharding, met name een verharding met kasseistenen, afgeboord met boordstenen. Deze weg laat in zijn huidige staat van uitvoering reeds jarenlang de verharde wegfunctie zonder problemen toe. De reeds aanwezige woning neemt immers reeds jarenlang ontsluiting via de Karel Van Croydreef. Ook de voorheen bestaande bebouwing, thans afgebroken, vonden allemaal ontsluiting via de dreef, er stelt zich, aldus de tussenkomenende partij, dan ook geen probleem met het beoogde gebruik van de openbare weg voor de ontsluiting van lot 2. Het gegeven dat de op duurzame wijze verharde en voldoende uitgeruste dreef verderop (ná het perceel van de aanvraag) over zou gaan in een niet-verhard pad, zoals de verzoekende partij opwerpt, is niet relevant, aangezien het perceel van de aanvraag gelegen is aan de dreef waar deze alleszins voldoende uitgerust is en aansluiting geeft op de Plee Klakstraat, zodat de ontsluiting zonder meer vlot kan gebeuren. Er stelt zich dan ook geen probleem over het statuut van de Karel Van Croydreef ter plaatse, aangezien deze onmiskenbaar een openbare weg uitmaakt.

Voorts verwijzen de tussenkomenende partijen naar rechtspraak van het Hof van Cassatie waarin wordt gesteld dat de loutere opname in de Atlas der Buurtwegen, ongeacht de eigendomssituatie van de wegzate, meebrengt dat het om een openbare weg gaat. Het aangelegde wegdek zelf is een goed van het openbaar domein, minstens rust hierop een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid. Door de loutere doorgang van het publiek, die met betrekking tot de Karel Van Croydreef onbetwist is, dient minstens te worden gesproken van een erfdienstbaarheid van doorgang. De tussenkomenende partijen staven hun standpunt verder met rechtspraak van het Hof van Cassatie en stellen nog dat het Hof "*openbaar gebruik*" zeer breed interpreteert en stellen dat een toevallig of sporadisch gebruik van deze buurtweg voldoende is: een dergelijke overgang kan immers niet worden beschouwd als een daad van eenvoudig gedogen van aanpalende eigenaars. De tussenkomenende partijen tonen verder aan de hand van foto's aan dat de Karel Van Croydreef een openbare weg is die toegankelijk is voor voertuigen.

Nog stellen de tussenkomenende partijen dat het gegeven dat de betrokken buurtweg in de Atlas der Buurtwegen enkel zou geklasseerd staan als "sentier" van 1m breedte, zoals de verzoekende partij

stelt, niet relevant is. Het Hof van Cassatie oordeelde immers dat het onderscheid tussen buurtweg en voetpad (sentier) werd afgeschaft bij de wet van 10 april 1841 en de benaming van voetpad geen enkel gevolg heeft t.a.v. de wijze waarop door het publiek van de weg gebruik mag worden gemaakt, het weze te voet, per fiets, per wagen of motorvoertuig. Het Hof van Cassatie oordeelde over een "sentier", die was aangegeven met 1 meter breedte maar verbreed en als openbare weg gebruikt voor 3 meter, dat deze aanduiding "*geenszins inhoudt dat daardoor die weg slechts alleen een voetpad zou zijn toegankelijk enkel voor voetgangers en eventueel ook fietsers*" en dat "*een gebruik van de weg per kar en motorvoertuig niet onverenigbaar is met de bestemming van deze buurtweg, ook al wordt hij "sentier" genoemd*". Het Hof van Cassatie heeft dus zeer duidelijk geoordeeld dat een weg, aangeduid in de Atlas der Buurtwegen als "sentier" met een breedte van 1 meter, maar gebruikt als openbare weg voor 3 meter, ook door auto's kan gebruikt worden.

Volgens de tussenkomende partijen tracht de verzoekende partij tevergeefs aan te tonen dat de verwerende partij niet zou mogen oordelen dat de Karel Van Croydreef een openbare weg is. Immers blijkt uit het arrest van de Raad van State dat deze de verkavelingsvergunning heeft vernietigd omwille van een gebrekkige motivering inzake het statuut van "voetweg nr. 27" en blijkt uit het arrest nr. A/2014/0314 van 29 april 2014 dat de verkavelingsvergunning werd vernietigd omwille van een onvoldoende motivering omtrent het openbaar karakter van de Karel van Croydreef en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Nergens wordt geoordeeld dat de weg niet als voldoende uitgeruste weg zou mogen beschouwd worden. Volgens de tussenkomende partijen wordt aan de vermelde elementen uit de voorgaande arresten tegemoet gekomen in de huidige bestreden beslissing. Het gezag van gewijsde is geenszins geschonden.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar toelichtende nota dat de verkavelingspercelen niet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste openbare weg. Zij stelt nogmaals dat het stuk "Karel Van Croydreef" waaraan de verkaveling zou aansluiten op dit ogenblik het karakter heeft van een doodlopende straat, recht door is er enkel een smaller, onverhard wandelpad. Dit wordt echter ten onrechte betwist door de tussenkomende partijen. Aldus de verzoekende partij wordt een weg beschouwd als open te staan voor het publiek verkeer wanneer hij zich als dusdanig voordoet aan een weggebruiker die er voor het eerst voorbijkomt. Een weg die nergens op uitkomt, dan tenzij op een smalle aardeweg/wandelpad, zal door geen enkele normale automobilist beschouwd worden als een openbare weg. Volgens de verzoekende partij is enkel de voetweg van 1 meter openbaar, meer niet. Dergelijk voetpad, bestemd voor wandelaars en fietsers is geen voldoende uitgeruste openbare weg.

Verder stelt de verzoekende partij er nog op dat het feit dat zich één woning zou bevinden aan het stukje dreef, dit geen afbreuk doet aan het feit dat geen sprake kan zijn van een openbare weg. Er dient eerder gesproken te worden van een "*oprit*". In zoverre de tussenkomende partijen het openbaar karakter van de dreef trachten aan te tonen door te stellen dat er verschillende toegangen zijn tot de Karel Van Croydreef, geeft de verzoekende partij aan dat dit argument niet naar voor komt in de bestreden beslissing, dat het feit dat een weg op meerdere manieren kan worden ontsloten niets zegt over het openbaar karakter er van en de bewering niet strookt met de werkelijkheid.

De verzoekende partij concludeert dat de verwerende en tussenkomende partij er niet in slagen aan te tonen dat er sprake is van een openbare weg.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting herhalen de tussenkomenende partijen dat het middel onontvankelijk is. Voorts herhalen zij dat de weg wel degelijk openbaar is en verwijzen hierbij nogmaals naar de foto's van Google Streetview.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomenende partijen kunnen niet gevolgd worden wanneer zij aanvoeren dat het eerste middel onontvankelijk dient te worden verklaard. De kwestie of de Karel Van Croydreef een privaat of openbaar karakter heeft betreft geenszins een eigendoms kwestie, maar belangt wel degelijk de (goede) ruimtelijke ordening aan. In de bestreden beslissing wordt de ligging van de bouwpercelen aan een voldoende uitgeruste weg als noodzakelijk beoordeeld voor de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Het gezag van gewijsde van een vernietigingsarrest geldt voor het beschikkend gedeelte en strekt zich uit tot de motieven die het noodzakelijk tot grondslag hebben gediend.

In het beschikkend gedeelte van het arrest van de Raad nr. A/2014/0314 van 29 april 2014 werd de beslissing van de verwerende partij van 13 december 2012 vernietigd. Dit arrest heeft kracht van gewijsde tussen de partijen.

De motivering van het arrest waarop het beschikkend gedeelte steunt, heeft onder meer betrekking op de beoordeling door de verwerende partij van het al dan niet openbaar karakter van de Karel van Croydreef. In het arrest van 29 april 2014 wordt aangegeven dat *“[d]e loutere bewering dat de breedte van 3 meter “sinds mensengeheugenis” door het publiek gebruikt wordt, niet [kan] doen besluiten tot een wegenis met openbaar karakter. Deze bewering staat vooreerst in schril contrast met het standpunt van de gemeente dat de betrokken wegenis “nergens toe leidt” en slechts gebruikt wordt door fietsers en voetgangers. Bovendien kan een loutere bewering geen motief uitmaken om te besluiten tot een publiekrechtelijk recht van doorgang. Het dossier bevat geen gegevens om toe te laten te besluiten dat de betrokken wegenis, daar waar ze over een beperkte lengte een breedte heeft van 3 meter, belast zou zijn met een publiekrechtelijk recht van doorgang.”*

Evenwel stelt de Raad vast dat de verwerende partij in haar beslissing van 18 december 2014 opnieuw stelt dat *“Het lot 1 is gelegen op de hoek van de Pee Klakstraat en de voetweg nr. 27, zgn. Karel van Croydreef, het voorziene lot 2 zal ontsloten worden langs de voetweg nr. 27, zgn. Karel van Croydreef die een openbare weg is en overeenkomstig artikel 4.3.5 VCRO voldoende uitgerust is.”* Nochtans zijn er in het administratief dossier geen nieuwe stukken aanwezig die deze stellingname kunnen staven. Hieruit volgt dan ook ontegensprekelijk dat de verwerende partij het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad nr. A/2014/0314 van 29 april 2014 miskent.

Nog stelt de Raad vast dat met voormeld citaat de bestreden beslissing, opnieuw, een interne tegenstrijdigheid bevat. Immers wordt in punt 1.2 “Andere van toepassing zijnde voorschriften” gesteld dat *“Het terrein ligt niet aan een voldoende uitgeruste weg. Het perceel neemt uitweg langs een privatieve gekasseide dreef naar het waterkasteel, met een werkelijke breedte van 3m, in feite een voetweg nr. 27 met officiële breedte 1m”* en wordt ook in punt 1.6 “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” gesteld *“Het lot 2 zal hierbij ontsloten worden langs de voetweg nr. 27, met officiële breedte 1m en welke in werkelijkheid deel uitmaakt van een private met kasseien verharde kasteeldreef met een breedte van ca. 3m”*.

Deze tegenstrijdigheden waren ook aanwezig in de beslissing die vernietigd werd met het arrest nr. A/2014/0314 van 29 april 2014 en werden ook reeds in dit arrest aangehaald. Het feit dat deze tegenstrijdigheden nog steeds aanwezig zijn in de huidige bestreden beslissing tonen het onzorgvuldig karakter waarmee de verwerende partij te werk is gegaan bij de beoordeling van de aanvraag des te meer aan.

Gelet op het feit dat reeds in het arrest nr. A/2014/0314 van 29 april 2014 werd aangegeven dat een loutere bewering geen motief kan uitmaken om te besluiten tot een publiekrechtelijk recht van doorgang en dat het dossier geen gegevens bevat om toe te laten te besluiten dat de betrokken wegenis, daar waar ze over een beperkte lengte een breedte heeft van 3 meter, belast zou zijn met een publiekrechtelijk recht van doorgang, is een nieuwe beoordeling omtrent deze kwestie niet nodig, gelet op het feit dat geen nieuwe gegevens worden bijgebracht zodat het gezag van gewijsde van voormeld arrest standhoudt.

De Raad merkt in dat verband op dat de in de bestreden beslissing weliswaar gesteld wordt dat de dreef uitgerust is met de nodige nutsvoorzieningen, waarbij verwezen wordt naar volgend voorwaardelijk gunstig advies:

“De nutsmaatschappijen en de dienst Openbare werken van de Stad Aalst brachten een voorwaardelijk gunstig advies uit.”

De verwijzing naar een voorwaardelijk advies lijkt aan te geven dat de uitrusting op het terrein nog niet is gerealiseerd, minstens kan hiervan geen bevestiging gevonden worden in het thans voorliggend administratief dossier, noch is het duidelijk of en door wie de nutsvoorzieningen zijn aangelegd of vergund en als zodanig voldoende zijn om als een voldoende uitgeruste weg aanzien te kunnen worden overeenkomstig artikel 4.3.5 VCRO. In de bestreden beslissing wordt weliswaar gesteld dat de dreef ter hoogte van de aanvraag uitgerust is met kasseien en 3 meter breed is, maar de verzoekende partij stelt niet onterecht dat de breedte van 3 meter zich slechts over een beperkte lengte uitstrekt en dat bovendien nergens wordt aangetoond dat de dreef aldaar belast is met een publiekrechtelijk recht van doorgang. De verzoekende partij stipt aan, zonder hierbij ernstig te worden tegengesproken, dat de verbreding maar tot net voorbij de te verkavelen gronden loopt en daarna overgaat in een wandelpad dat onmogelijk door auto's kan worden gebruikt.

In het licht van de voorgaande vernietigingsarresten van de Raad van State en van de Raad blijkt dat de verwerende partij de feitelijke en juridische aspecten van het begrip “voldoende uitgeruste openbare weg”, in de zin van artikel 4.3.5 VCRO, zowel voor wat betreft het aspect duurzaam uitgerust karakter als het aspect “openbaar”, onzorgvuldig heeft onderzocht en niet naar behoren motiveert.

De Raad kan tenslotte geen rekening houden met nieuwe motieven die na de bestreden beslissing door de tussenkomende partijen aangevoerd worden. Een post factum motivering kan een gebrekkige motivering in de bestreden beslissing niet remediëren. De Raad merkt terzake nog op dat de verwijzing door de tussenkomende partijenaar bepaalde rechtspraak waarin vermeld wordt dat uit de aanduiding van een “sentier” niet mag afgeleid worden dat de weg geen ander gebruik kent, als abstract gegeven *in casu* allerminst relevant is. De vraag of een weg als een voldoende uitgeruste weg kan aanzien worden in de zin van artikel 4.3.5 VCRO dient in concreto onderzocht te worden op grond van de voorliggende gegevens van het dossier. Zoals hoger gesteld kan de Raad slechts vaststellen dat de bestreden beslissing geen nieuwe gegevens bevat die tot een andersluidende beoordeling zouden kunnen leiden dan deze vermeld in het arrest van de Raad van 29 april 2014.

Het middel is gegrond.

B. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede en derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1, §1, 1e lid, 1°, b VCRO), artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, het gezag van gewijsde van het arrest nr. A/2014/0314 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 29 april 2014, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij wijst op het feit dat zowel zij als de diensten van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar de vergunningsaanvraag strijdig achten met de goede ruimtelijke ordening. Beiden wijzen op het onaangename (groene) karakter van de omgeving en naar de zichten die in het bijzonder door lot 2 worden gecreëerd t.o.v. de woningen aan de Pee Klakstraat. Het inwilligen van de vergunningsaanvraag vormt een aantasting van het achterliggende gebied en werken een verdere uitdeining van het bouwlint in de hand.

Volgens de verzoekende partij zwijgt de verwerende partij over de impact van de bebouwing van lot 2 op de zeer dichtbij gelegen woningen aan de Pee Klakstraat en zwijgt de verwerende partij eveneens over de impact van de verkaveling op het achterliggende open landschap, niettegenstaande de opmerkingen van de PSA. Het is niet omdat percelen gelegen zijn in woongebied dat zij ten node kunnen aangesneden worden voor bebouwing of dat dergelijke bebouwing wenselijk is. Ook in een woongebied kan er nood zijn aan een open ruimte. Dit is volgens de verzoekende partij des te meer waar nu de residentiële bebouwing precies stopt aan het stuk dreef waar de nieuwe verkaveling is voorzien om uit te monden in een groene omgeving (een kasteelpark) die frequent door voetgangers en fietsers wordt gebruikt. De vrijetijdsbeleving van deze voetgangers en fietsers komt in het gedrang door de verkavelingsvergunning.

In het derde middel geeft de verzoekende partij nog aan dat de verwerende partij sterk afwijkt van het verslag van de PSA zonder een afdoende motivering. Zo wordt in de bestreden beslissing niet, minstens niet afdoende, ingegaan op de argumenten uit de adviezen van de PSA, noch worden zij weerlegd. De verzoekende partij wijst hierbij naar de vaste rechtspraak die stelt dat er een strengere motiveringsplicht geldt wanneer de beslissing van de verwerende partij afwijkt van dit van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Tevens merkt de verzoekende partij op dat de weg slechts 3 meter breed is, hetgeen het terugdraaien bijzonder moeilijk maakt voor diegene die de nieuwe huizen komen bezoeken, worden er geen parkeerplaatsen voorzien langs de dreef en wordt hierdoor de veiligheid van fietsers en voetgangers in het gedrang gebracht.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat de bestreden beslissing het gezag van gewijsde van het arrest van 29 april 2014 met nummer A/2014/0314 miskent.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomenende partijen stellen dat het derde middel, waarin gesteld wordt dat de bestreden beslissing niet voldoende concreet afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, onontvankelijk is. De tussenkomenende partijen zijn van oordeel dat alle aspecten waarop de PSA de vergunning wil weigeren, met name (i) dat lot 2 in tweede bouwzone ten opzichte van de Pee Klakstraat gelegen zou zijn, waardoor er een verdere "uitdeining" van het bouwlint in de hand zou worden gewerkt; (ii) het voorzien van bebouwing langs de Karel Van Croydreef onaanvaardbaar zou zijn, omdat momenteel "geen enkel bebouwd perceel via deze voetweg" toegang zou nemen en dit een negatieve impact op de dreef en omgeving zou hebben; (iii) het specifieke karakter van deze dreef zou verloren gaan; en (iv) de Karel Van Croydreef een private wegenis zou uitmaken, waarlangs ontsluiting niet mogelijk zou zijn, de verwerende partij op correcte wijze heeft onderzocht en weerlegd.

Zo stelt de bestreden beslissing dat (i) er geen sprake is van een ligging in tweede bouwzone, gezien lot 2 toegang neemt via de Karel Van Croydreef; Evenmin kan gesteld worden dat er sprake is van een verdere uitdeining van het bouwlint, gezien de aanvraag volledig in woongebied gelegen is, met achterliggend woonuitbreidingsgebied; (ii) de reeds aanwezige woning op lot 1, evenals de reeds afgebroken constructies, reeds gedurende jaren, toegang nemen, resp. namen via de Karel Van Croydreef; Bijgevolg kan er bezwaarlijk gesteld worden dat onderhavige aanvraag plots een negatieve invloed zou uitoefenen op de omgeving; (iii) aangezien de dreef reeds gedurende jaren als ontsluiting dient voor de woning op lot 1, evenals de toegangsweg uitmaakt naar het Waterkasteel, en de verkavelingsvoorschriften beperkingen voorzien met betrekking tot het aantal bouwlagen, er bezwaarlijk kan gesteld worden dat de aanvraag een negatieve invloed uitoefent op de dreef en de omgeving; (iv) de Karel Van Croydreef een openbare weg is, die overeenkomstig artikel 4.3.5 VCRO voldoende uitgerust is.

De tussenkomenende partijen stellen dan ook dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel, aangezien de verzoekende partij geen belangenschade lijdt door het vermeend onvoldoende weerleggen van het advies van de PSA.

Voorts stellen de tussenkomenende partijen dat de verzoekende partij niet aangeeft dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk zou zijn. Zij stellen dat de verwerende partij is uitgegaan van de correcte feitelijke appreciatie van de onmiddellijke en ruimere omgeving van de verkaveling. Op basis van de verkavelingsvoorschriften kan volgens de tussenkomenende partijen niet worden ingezien waarom de bebouwing op lot 2 een onredelijke impact zou hebben op de nabijgelegen woningen. De impact van de bebouwing op lot 2 wordt wel degelijk behandeld door de verwerende partij; aan de hand van de voorgestelde verkavelingsvoorschriften wordt de impact op de in de omgeving bestaande toestand correct weergegeven. Voorts merken de tussenkomenende partijen op dat geen enkele bewoner van de "zeer dichtbij gelegen woningen" van de Pee Klakstraat een bezwaar heeft geuit tegen hun aanvraag.

De tussenkomenende partijen stellen verder dat de verwerende partij er terecht van uitgaat dat het zicht op het achterliggend landschap blijft gegarandeerd. Ook het feit dat "terugdraaien moeilijk wordt" gaat niet op volgens de tussenkomenende partijen. Zij voegen hiervoor een foto bij waaruit moet blijken dat er wel degelijk voldoende plaats aanwezig is om te draaien. Verder wordt ook een parkeergarage voorzien op lot 2 en wordt de veiligheid van fietsers en voetgangers geenszins in het gedrang gebracht, immers heeft de weg een breedte van 3 meter en wordt deze reeds jarenlang gebruikt als ontsluiting voor de aanwezige woning.

Verder geven de tussenkomenende partijen nog aan dat de verzoekende partij kennis heeft genomen van het verslag van de PSA, zodat hier geen belangenschade speelt, en de motiveringsplicht dan ook niet geschonden kan zijn. Volgens de tussenkomenende partijen is de bestreden beslissing genomen in conformiteit met de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Tot slot stellen de tussenkomenende partijen nog dat de verzoekende partij niet aantoonde op welke wijze het gezag van gewijsde van het arrest van 29 april 2014 is geschonden.

4.

De verzoekende partij herbevestigt in haar toelichtende nota haar standpunt dat de goede ruimtelijke ordening wel degelijk in het gedrang wordt gebracht. Zij voegt nog een luchtfoto toe waaruit moet blijken dat de verkavelingssite gelegen is op de uiterste rand van het woongebied en dat de aanvraag gelegen is in een zeer groene omgeving. Zij geeft aan dat uit het ruimtelijk structuurplan blijkt dat zij de bedoeling heeft om het feitelijke groengebied te beschermen.

Voorts benadrukt de verzoekende partij opnieuw dat er op de verwerende partij een verscherpte motiveringsplicht rust indien zij afwijkt van het verslag van de PSA.

5.

De verwerende partij dient geen laatste nota in.

6.

De tussenkomenende partijen herbevestigen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting hun eerdere betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde administratief beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit die bepaling volgt dat de deputatie het verslag van haar ambtenaar bij haar beoordeling van het administratief beroep moet betrekken.

De tussenkomenende partijen kunnen niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het inroepen van de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, immers kan de onzorgvuldige toepassing van voormeld artikel leiden tot een gebrekkige beslissing. Dit is net hetgeen de verzoekende partij met het inroepen van voormeld artikel tracht aan te tonen. De exceptie van tussenkomenende partijen wordt verworpen.

2.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals in casu het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Op

straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient zij haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

In casu hebben de diensten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opnieuw een negatief verslag opgesteld in het kader van voorliggende vergunningsaanvraag. Zij wijzen onder meer op het feit dat (i) het specifieke karakter van de waardevolle dreef dreigt verloren te gaan en (ii) de bebouwing in tweede bouworde een aantasting vormt van het open achterliggende gebied en een verdere uitdeining van het bouwlint in de hand werkt.

De verwerende partij weerlegt deze visie en stelt dat de splitsing van het lot geen onredelijke invloed heeft op de zichten van het open gebied, dat de woning die zal worden gemaakt op het lot 2 vrij kleinschalig is en zich richt naar de andere woningen in de omgeving en dat de verkavelingsvoorschriften garant staan voor een kwalitatief inpasbare invulling op deze plek. Verder stelt de verwerende partij nog dat deze ontwikkeling kadert in een duurzame ruimtelijke ordening, waarbij verdichting van de juridische voorraad woongebied de voorkeur geniet boven het creëren van bijkomende woongebieden.

Hoewel de verwerende partij haar motivering heeft uitgebreid ten aanzien van de beslissing die vernietigd werd met het arrest A/2014/0314 van 29 april 2014, stelt de Raad vast dat de verwerende partij zich lijkt te beperken tot een louter tegengestelde bewering van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daar waar in het verslag wordt aangegeven dat met de woning op lot 2 het open karakter van het achterliggende gebied wordt aangetast, stelt de verwerende partij hier slechts tegenover dat gelet op de beperkingen opgelegd in de verkavelingsvoorschriften dit lot geen onredelijke invloed zal hebben op de zichten op het open gebied. Waar in het verslag ook nog melding wordt gemaakt dat het specifieke karakter van de waardevolle dreef zal verloren gaan, wordt hier zelfs niets tegenover gesteld in de bestreden beslissing.

In de mate dat de verwerende partij in haar beslissing nogmaals stelt dat de ontwikkeling kadert in een duurzame ruimtelijke ordening waarbij verdichting de voorkeur geniet, kan hier opnieuw verwezen worden naar hetgeen reeds werd gesteld in het arrest A/2014/0314 van 29 april 2014, met name dat het vaststellen dat het voorstel een verdichting impliceert, evenmin kan inhouden dat alle andere relevante aspecten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening buiten beschouwing worden gelaten.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij niet voldoende concreet, precies en zorgvuldig het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt met betrekking tot de verenigbaarheid van het gevraagde met een goede ruimtelijke ordening, zodat de verwerende partij met de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

De middelen zijn gegrond.

VII. DWANGSOM MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 38 DBRC-DECREET

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om een dwangsom op te leggen aan de verwerende partij. Zij formuleert dit als volgt:

“ ...

In overeenstemming met de artikelen 37 en 38 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges vordert verzoekende partij dat uw Raad aan verwerende partij het bevel oplegt om binnen de 3 maanden na het tussen te komen arrest een nieuwe beslissing te nemen met als uitgangspunt dat er géén ontsluiting is van de beoogde verkaveling aan een voldoende uitgeruste openbare weg, onder verbeurte van een eenmalige dwangsom van 25.000€.

Het wordt tijd dat deze carroussel eindelijk een einde neemt.

...”

2.

De tussenkomende partijen repliceren hierop als volgt in hun schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift nog een bijkomende vordering, met name dat Uw Raad aan verwerende partij het bevel zou opleggen om binnen de drie maanden na het tussen te komen arrest een nieuwe beslissing zou worden genomen "met als uitgangspunt dat er géén ontsluiting is van de beoogde verkaveling aan een voldoende uitgeruste openbare weg".

Deze vordering wordt niet gesteld in overeenstemming met de artikelen 37 en 38 van het Decreet dd. 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, die verzoekende partij aanhaalt.

Het Vlaams bestuursrechtscollege kan de verwerende partij enkel bevelen om met inachtneming van de overwegingen opgenomen in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Zij kan daarbij, overeenkomstig het tweede lid van artikel 37 van het Decreet, de volgende voorwaarden opleggen:

*"1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;
2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld."*

Uw Raad kan dus wel opleggen dat welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten betrokken worden bij de beoordeling of opleggen dat welbepaalde procedurele handelingen moeten worden gesteld, doch zij kan geen andere beoordeling in feite opleggen aan de verwerende partij. De vraag of de aanvraag van tussenkomende partij gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, maakt een feitelijke beoordeling uit. Noch Uw Raad, noch de Raad van State hebben in de eerdere arresten geoordeeld dat de Karel Van Croydreef geen voldoende uitgeruste weg zou kunnen uitmaken (hetgeen daarenboven manifest wél het geval is). Zij zijn hiertoe immers niet bevoegd.

Bovendien kan, overeenkomstig artikel 38 van het Decreet, een Vlaams bestuursrechtscollege slechts bij ingebreke blijven van de verwerende partij bepalen dat de verwerende partij een dwangsom verbeurt. De verwerende partij heeft tijdig de betrokken bestreden beslissing genomen, zodat niet kan worden ingezien waarom aan haar (in het tussen te komen arrest) ditmaal een dwangsom zou moeten worden opgelegd.

Ook deze vordering is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 38 §1 DBRC-decreet bepaalt de voorwaarden waaraan dient te worden voldaan alvorens een dwangsom te kunnen opleggen. Dit artikel stelt:

“§ 1. Een Vlaams bestuursrechtcollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), kan bij ingebreke blijven van de verwerende partij, op verzoek van een partij bepalen dat de verwerende partij, zolang ze niet voldoet aan een bevel, gegeven met toepassing van artikel 37, een dwangsom verbeurt ten voordele van de partij die om de oplegging van een dwangsom heeft verzocht.

Het verzoek is slechts ontvankelijk wanneer de verzoeker de verwerende partij bij een beveiligde zending tot het nemen van een nieuwe beslissing heeft aangemaand en ten minste drie maanden vanaf de kennisgeving van het vernietigingsarrest verlopen zijn. De dwangsom kan niet worden verbeurd alvorens het arrest waarbij zij is vastgesteld, wordt betekend.”

Uit dit artikel vloeit voort dat een dwangsom slechts kan worden opgelegd nadat de Raad een vernietigingsarrest heeft uitgesproken en de verzoekende partij de verwerende partij in gebreke heeft gesteld, ten minste drie maanden na de kennisgeving van het vernietigingsarrest. Een verzoek tot het opleggen van een dwangsom vervat in een verzoekschrift gericht tegen een beslissing die nog niet vernietigd is, is derhalve onmogelijk.

Het verzoek tot het opleggen van een dwangsom wordt afgewezen.

VIII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Overeenkomstig artikel 37 van het DBRC-decreet kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, bepalen welke rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Uit de beoordeling van het eerste, tweede en derde middel blijkt dat de verwerende partij de toepassing van artikel 4.3.5 VCRO en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend en onzorgvuldig heeft onderzocht.

De verwerende partij dient bij haar beoordeling de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.3.5, §2, eerste en tweede lid VCRO zorgvuldig te onderzoeken zowel wat het aspect “duurzaam uitgeruste weg” als “openbare weg” betreft en zal hierbij rekening houden met de juridische beginselen hieromtrent gemaakt zowel in het arrest van de Raad van State met nummer. 214.180 van 24 juni 2011 als in het arrest van de Raad van 29 april 2014 met nummer A/2014/0314 en deze aftoetsen aan de feitelijke toestand zoals deze blijkt uit de voorliggende gegevens van het administratief dossier.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer William DE PLECKER en de heer Wilfried DE PLECKER is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 december 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein op de percelen gelegen te 9310 Moorsel, Pee Klakstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie C, nummers 47C, 48 en 117E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 februari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH