

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0314 van 29 april 2014
in de zaak 1213/0403/A/4/0380

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad AALST**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk VAN HEUVEN en Dorien GEEROMS
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

1. de heer **William DE PLECKER**

2. de heer **Wilfried DE PLECKER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 februari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 december 2012.

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

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9310 Moorsel, Pee Klakstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie C, nummers 47C, 48, 117E en 117G.

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 tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dorien GEEROMS die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Karolien BULKMANS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de tussenkommende partijen zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heren William DE PLECKER en Wilfried DE PLECKER verzoeken met een aangetekende brief van 4 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 10 mei 2007 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van gronden met het oog op woningbouw”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

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

De verzoekende partij verleent op 13 december 2007 het volgende ongunstig advies:

“... ”

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.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing 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 op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel, volledig gelegen in het 50m-woongebied en is aldus principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5.3 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 gesitueerd 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 (de) Vennootschap Fico/Flanders Investment Company en die een kasteeldreef uitmaken naar het achterliggende ‘Waterkasteel’ van Moorsel, eveneens in eigendom van (de) Vennootschap Fico/Flanders Investment Company.

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 private dreef is dan ook ontoelaatbaar, enerzijds omdat deze weg privaat is (burgerrechtelijke zaak) en anderzijds om

stedenbouwkundige 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 uitdeining 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 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.

Tijdens de beroepsprocedure bij de Deputatie van een soortgelijk verkavelingsdossier (...) werd in 2006 een tweede voorstel aangebracht, dat identiek is aan deze aanvraag. De beroepsprocedure werd nadien ingetrokken”.

...”

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 verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“... ”

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel, volledig gelegen in het 50m-woongebied en is aldus principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5.3 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 gesitueerd achter het lot 1. Het lot 1 is gelegen over de volle perceelsbreedte langs de straatzijde.

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.

Het betreffende goed is volledig gelegen in een woongebied, heeft op zich geen specifieke natuurlijke waarde, en de verkaveling ervan heeft geen negatieve invloed op de omgeving

De verkaveling betekent een logische invulling in het kader van een goede plaatselijke ordening.

2.6 Conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar

...”

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 op 1 augustus 2011 in een nieuw verslag als volgt:

“ ...

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 gesitueerd 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 (burgerrechterlijke 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 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.

Tijdens de beroepsprocedure bij de Deputatie van een soortgelijk verkavelingsdossier 33.06/V1.-58, werd in 2006 een tweede voorstel aangebracht, dat identiek is aan deze aanvraag. De beroepsprocedure werd nadien ingetrokken.

Conclusie

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

...

Na de hoorzitting van 30 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 13 december 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal als volgt:

“...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een bebouwd perceel dat gelegen is aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Moorsel. Het perceel is gelegen op ca. 400m ten noordwesten van het dorpsplein met de kerk. Het goed situeert zich op het einde van de Pee Klakstraat, welke tevens het einde vormt van een woonlint met een heterogene bouwtypologie.

Het perceel is links aangrenzend aan voetweg nr. 27 met een officiële breedte van 1m. Deze voetweg betreft ter plaatse een met kasseien verharde private dreef, toegangsweg naar het historische en beschermde Monument, het Waterkasteel' te Moorsel, dat zich zuidelijk ten overstaan van het terrein bevindt.

Het terrein is gelegen op de grens van de landschappelijk waardevolle ankersplaats Kluisbos, Faluintjes en abdij van Affligem.

Het terrein sluit aan de linkerkzijde, aan de overzijde van de voetweg nr.27, aan op het voornoemde kasteeldomein en bij de achterzijde aan landbouwgronden. Op het rechtsaanpalende perceel werd een ééngezinswoning van het open type opgericht, aan de overzijde van de Pee Klakstraat bevinden zich ééngezinswoningen van zowel open, halfopen als gesloten bouwtype.

Het perceel op zich heeft een rechthoekige configuratie met een breedte langs de straatzijde van ongeveer 38m en een maximale diepte van ca. 50m. Het perceel is bebouwd met een oude hoeve, waarbij de woning ingeplant werd langs de linkerkzijde en waarbij de aanpalende bijgebouwen zich achter en rechts van de woning bevinden.

Achter de gebouwen is de overwelfde waterloop nr. 12 'Kasteelbeek' gelegen, welke schuin tov de voorste perceelsgrens verloopt, variërend op een afstand van ca. 20m aan de linkerkzijde tot ca. 27.5m langs de rechterzijde.

Voorliggende aanvraag heeft tot doel, een deel van de bestaande bijgebouwen rechts op het perceel e slopen en het terrein te verkavelen in twee loten, waarbij het nieuw te creëren lot 2, bestemd voor vrijstaande bebouwing, wordt voorzien achter de bestaande, vrijstaande woning aan de Pee Klakstraat, welke deel uitmaakt van het lot 1.

Het lot 2 zal hierbij worden ontsloten 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.

Het lot 1, gelegen langs de voorzijde aan de Pee Klakstraat, heeft een volle breedte langs de straatzijde en een diepte variërend tussen 21 en 25m. Op dit lot 1 zal de aanwezige woning blijven bestaan, alsook het achtergelegen en rechtsaanpalende bijgebouw. Het achterste bijgebouw is hierbij slechts 1.5 tot 2m verwijderd van de grens met het nieuw te creëren lot 2.

Het nieuw beoogde lot 2 is gelegen achter het volledig aan de straatzijde gelegen lot 1, heeft een diepte van ca. 21m en een breedte van 39.20m achteraan en 42.65m grenzend aan het lot 1.

Op het lot 2 wordt een bouwzone voorzien op 11m uit de as van de privatieve dreef, met maximumbreedte 12.50m en bij diepte maximum 16m. De bouwdiepte bij de verdieping wordt voorzien op max.12m. Er wordt rekening gehouden met minimum bouwvrije zijdelingse stroken van 4m.

De stedenbouwkundige voorschriften voor lot 2 bepalen dat de beoogde vrijstaande ééngezinswoning maximum 1 bouwlaag zal mogen hebben met kroonlijsthoogte max.4m boven de pas van de gelijkvloerse vertrekken, welke max. 35 cm zal uitsteken boven de pas van de weg of het perceel.

De hoofdbouw dient afgewerkt te worden met een zadel- of schilddak met helling begrepen tussen 40° en 50°. De bouwdiepte gelijkvloers bedraagt max. 16m en bij de verdieping max.12m. De garage dient voorzien te worden in het hoofdgebouw of behoudens overeenkomst met de aanpalende eigenaar, op 2m van de perceelsgrens en op minimum 20m achter de voorbouwlijn, gezien vanaf de kasteeldreef.

Bijkomend worden voorschriften voorzien in functie van het materiaalgebruik, afsluitingen en het voorzien van een tuinhuis.

(...)

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende verkavelingsaanvraag beoogt het creëren van een lot 2, waarbij de woning op dit lot 2 zal worden opgericht op een nieuw perceel gesitueerd 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;

Lot 2 van de verkaveling wordt ontsloten via een openbare weg, zijnde de Karel Van Croydreef. Het betreft een kasseiweg met een breedte van meer dan 3 meter, waarvan het openbaar karakter niet ernstig betwist kan worden:

De weg is thans aangeduid als “Karel Van Croydreef”, die als “voldoende uitgerust” moet worden beschouwd en een openbaar karakter heeft doordat er nutsvoorzieningen, elektriciteitsvoorzieningen en gasleidingen werden aangelegd, hetgeen wijst op het “openbaar karakter” van deze weg;

De “Karel Van Croydreef” wordt sinds mensenheugenis over zijn volledige breedte gebruikt als openbare weg. In de “Atlas der Buurtwegen” werd deze vermeld als voetweg 27 met een breedte van 1 meter en op sommige plaatsen 1,5 meter. De kasseien werden echter aangelegd over een breedte van meer dan 3 meter, en de weg wordt sinds mensenheugenis over de volledige breedte gebruikt door het publiek, hetgeen aantoonde dat het over een openbare weg gaat over de volledige breedte van de weg. Dat de wegzate in private eigendom zou zijn, doet hieraan niets af.

Dit wordt bevestigd in overvloedige rechtspraak en rechtsleer. Door de loutere doorgang van het publiek, die met betrekking tot de voetweg onbetwist is, dient minstens te worden gesproken van een erfdiensbaarheid van doorgang (R. POTE, Handboek verkeerswetgeving, Leuven, Acco, 1990, 3; E. BEECKMANS, De aansprakelijkheid van de wegbeheerder, Gent, UGA, 2003, 26). Zo zal het bestaan van een geregeld en voortdurende verkeerscirculatie getuigen van een publiek gebruik van een weg en dus van het openbaar karakter ervan (R.vSL, nr. 27.299, 7januari 1987, A.F.M. 1987, 17).

Het eigendomsvraagstuk van de wegzate van deze weg, kan inderdaad geen afbreuk doen aan het openbaar karakter van deze weg. Doordat deze weg immers over de volledige breedte veelvuldig door het publiek gebruikt wordt, is deze over de volledige breedte van de weg te beschouwen als openbare weg, niettegenstaande deze weg is ingetekend over een breedte van 1 tot 1,5 meter in de ‘Atlas der Buurtwegen’.

De Raad van State heeft immers in vaste rechtspraak benadrukt dat de eigendom van de wegzate niet decisief bij de beoordeling van de vraag of een weg als openbaar dient te worden beschouwd (R.v.St., NV Matexi, nr. 186.140 van 9 september 2008)

Gezien de Karel Van Croydreef over de gehele breedte ervan publiekelijk gebruikt wordt, heeft deze een ‘openbaar karakter’ heeft, en kan lot 2 dus ontsloten worden via deze wegenis.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften maken een bebouwing mogelijk die aansluit bij hetgeen gangbaar is binnen deze omgeving. De goede ruimtelijke ordening komt met dit ‘verdichtingsvoorstel’ niet in het gedrang, een dergelijke manier van aanwenden van gronden uit de juridische voorraad bouwgronden draagt bij aan een spaarzaam en duurzaam ruimtegebruik.

Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.
Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 4 januari 2013 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 21 februari 2013, is tijdig.

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

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet haar belang als volgt uiteen:

“ ...

Belang.

Het (functionele) belang van verzoekende partij is gesteund op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO. Zij is namelijk een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan: verzoekende partij weigerde de vergunning in eerste aanleg en kan zich niet verzoenen met de andersluidende beroepsbeslissing, die bovendien indruist tegen haar ruimtelijk beleid.

Het beroep is ontvankelijk.

...”

De tussenkomen partij werpt volgende exceptie op:

“ ...

Verzoekende partij beweert te beschikken over een voldoende belang bij haar procedure, omdat zij als vergunningsverlenend bestuursorgaan in eerste aanleg de aanvraag had geweigerd. De bestreden beslissing zou haar "ruimtelijk beleid" doorkruisen.

Tussenkomen partijen betwisten met klem dat de verzoekende partij enig reëel belang kan doen gelden bij de betreffende procedure.

Op 28 januari 2008 weigerde het College van Burgemeester en Schepenen van Aalst de verkavelingsvergunning, omdat lot 2 volgens het College ontsloten zou worden via een private toegangsweg naar het nabij gelegen waterkasteel, en omdat de verkaveling de oprichting van een woning in tweede bouwzone zou betreffen ten opzichte van de Pee Klakstraat.

Vooreerst is een eigendomsbetwisting rond de wegzate geen aspect van het ruimtelijke beleid van een gemeente, maar wel een puur burgerrechtelijke kwestie, waarvoor Uw Raad geen rechtsmacht heeft. Zo stelde de Raad van State recent nog dat de eigendom

van de ligging van een buurtweg irrelevant is bij de verlegging van een buurtweg. (R.v.St. nr.185.635 van 7 augustus 2008). Verzoekende partij- en dit is onbetwist- heeft trouwens geen burgerrechtelijke aanspraken op de wegzate van de Karel Van Croydreef.

De weg waarvan sprake is trouwens aangeduid met een bord door de wegbeheerder als "Karel Van Croydreef", en moet als "voldoende uitgerust" worden beschouwd en heeft een openbaar karakter heeft doordat er nutsvoorzieningen (riolering, elektriciteitsvoorzieningen en gasleidingen) werden aangelegd, hetgeen wijst op het "openbaar karakter" van deze weg. Het bevreemdt dan ook dat de verzoekende partij thans voor Uw Raad opnieuw beweert dat de Karel Van Croydreef een private wegenis zou zijn.

Verder is het manifest feitelijk onjuist dat de verkaveling de oprichting van een woning in tweede bouwzone zou betreffen ten opzichte van de Pee Klakstraat.

Immers, lot 2 wordt ontsloten via een autonome openbare weg, zijnde de Karel Van Croydreef. Dit betekent dat van een tweede bouwzone geen sprake kan zijn. Dit zou immers enkel het geval zijn indien lot 2, via de Pee Klakstraat zou worden ontsloten. Thans is er sprake van een volkomen ruimtelijk aanvaardbare oprichting in eerste bouwzone langs de Karel Van Croydreef. Dit blijkt ten overvloede ook uit de foto's genomen ter plaatse en uit het hiernavolgend uittreksel uit het verkavelingsplan, waar geen doorsteek richting de Pee Klakstraat voorzien is (**STUK 2**): (...)

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft dit overigens erkend op de hoorzitting voor de Deputatie en zijn ongunstig advies hervormd in een gunstig advies.

Een feitelijke incorrecte beoordeling kan geen belang schragen om te ageren voor Uw Raad.

Het verzoekschrift is onontvankelijk.

...”

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

In tegenstelling tot bijvoorbeeld derden die moeten bewijzen dat zij rechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, beschikt verzoekende partij zodoende over een belang van rechtswege.

Verzoekende partij is zonder meer een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan: zij weigerde de vergunning in eerste aanleg en kan zich niet verzoenen met de andersluidende beroepsbeslissing, die bovendien indruist tegen haar ruimtelijk beleid.

Komt daarbij dat het debat over het statuut – openbare weg of private weg - van de Karel Van Croydreef wel degelijk een publiekrechtelijke discussie is en dan nog een waarin verzoekende partij als wegbeheerder van alle lokale openbare wegen zeer nauw bij betrokken is.

Tenslotte is de vraag of er al dan niet in de tweede bouwlaag wordt gebouwd een discussie ten gronde, geen ontvankelijkheidskwestie.

Het beroep is zodoende wel degelijk ontvankelijk.

...”

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 legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.5 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

12. De vereiste van een voldoende uitgeruste weg.

Artikel 4.3.5 VCRO bepaalt dat een vergunning slechts kan worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Volgens de VCRO is een voldoende uitgeruste weg ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Hij moet bovendien voldoen aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in de stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Algemeen wordt aanvaard dat deze vereiste zich ook stelt bij verkavelingsaanvragen die niet zelf voorzien in een nieuwe wegenis, zoals in casu.

13. Kennelijke tegenstrijdigheid tussen het feitenrelaas en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. Intern tegenstrijdige motivering.

In het bestreden besluit staat onder punt 1.2.: ‘andere van toepassing zijnde voorschriften’ het volgende te lezen:

*‘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’.*

Terwijl het bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening plots luidt:

*‘De weg is thans aangeduid als “Karel Van Croydreef”, die als **“voldoende uitgerust”** moet worden beschouwd en een **openbaar karakter** heeft doordat er nutsvoorzieningen, elektriciteitsvoorzieningen en gasleidingen werden aangelegd, hetgeen wijst op het **“openbaar karakter”** van deze weg.’*

Beide beweringen zijn kennelijk niet met elkaar te verzoenen. Er is dan ook sprake van een evidente schending van de motiveringsplicht.

14. De 'Karel Van Croydreef' is géén openbare weg.

Verwerende partij gaat uit van feitelijke onjuiste gegevens bij het beoordelen van de aanvraag door te oordelen dat de Karel Van Croydreef moet beschouwd worden als een openbare weg.

Ze omschrijft het in de bestreden beslissing als volgt:

*'Lot 2 van de verkaveling wordt ontsloten via een openbare weg, zijnde de Karel Van Croydreef. **Het betreft een kasseiweg met een breedte van meer dan 3 meter, waarvan het openbaar karakter niet ernstig betwist kan worden.***

*De weg is thans aangeduid als "Karel Van Croydreef", die als "voldoende uitgerust" moet worden beschouwd en een **openbaar karakter** heeft doordat er nutsvoorzieningen, elektriciteitsvoorzieningen en gasleidingen werden aangelegd, hetgeen wijst op het "openbaar karakter" van deze weg.*

De "Karel van Croydreef" wordt sinds mensenheugenis over zijn volledige breedte gebruikt als openbare weg. In de "Atlas de buurtwegen" werd deze vermeld als voetweg 27 met een breedte van 1 meter en op sommige plaatsen 1,5 meter. De kasseien werden echter aangelegd over een breedte van meer dan 3 meter, en de weg wordt sinds mensenheugenis over de volledige breedte gebruikt door het publiek, hetgeen aantoonde dat het over een openbare weg gaat over de volledige breedte van de weg. Dat de wegzate in private eigendom zou zijn, doet hieraan niets af'

15. Verwerende partij houdt geen rekening met de eigenaar van de 'Karel Van Croydreef', noch met de mening van de stad Aalst.

Zowel de wegeigenaar als verzoekende partij, wegbeheerder, stellen dat er geen sprake is van een 'voldoende uitgeruste' openbare weg. Er is enkel sprake van een voetweg nr. 27 met een breedte van 1 meter.

Verwerende partij beperkt zich tot de loutere bewering dat het gaat om een weg die (sinds mensenheugenis) over zijn volledige breedte gebruikt wordt als openbare weg.

Deze loutere bewering volstaat niet, in acht genomen het arrest van de Raad van State van 24 juni 2011, het standpunt van de eigenaar van de private weg, het standpunt van verzoekende partij als gemeentelijke wegbeheerder én het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Er wordt door verwerende partij geen begin van bewijs aangeleverd met betrekking tot de datering van de wegbreedte, noch voor wat betreft het openbaar gebruik.

16. Het standpunt van verwerende partij wordt door de feiten tegengesproken.

Verwerende partij gaat enkel voort op de beweringen van de aanvragers van de vergunning, zonder kennisname van de concrete situatie ter plaatse.

Verzoekende partij voerde wél (herhaaldelijk) een plaatsbezoek uit en kan daaruit het volgende concluderen: (...)

In de atlas der buurtwegen wordt de Karel Van Croydreef vermeld als voetweg 27 met een breedte van 1 meter. Gedeeltelijk werd deze voetweg verbreed met kasseien over

een breedte van 3 meter. Voor deze verbreding werd nooit een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd en uit niets blijkt dat het gaat om een vergund geachte situatie.

De verbreding loopt maar tot net voorbij de te verkavelen gronden (zwarte streep). Daarna gaat het over in een wandelpad dat onmogelijk door auto's kan worden gebruikt. De (onvergunnd) verbrede voetweg waarop de 2 nieuwe kavels zouden aansluiten, leidt op dit ogenblik nergens toe. De Kasteeldreef (ook 'Karel Van Croydreef' genoemd) is met een hek afgesloten. Het stuk 'Karel Van Croydreef' waaraan de verkaveling zou aansluiten heeft zodoende op dit ogenblik het karakter van een doodlopende straat. Aldus wordt het rood omcirkelde gedeelte van de dreef door niemand gebruikt aangezien de private weg nergens toe leidt. Terecht geeft de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aan dat er geen enkel huis (of andere constructie) is die aansluit aan dit stukje dreef.

De reeds aanwezige woning op lot 1 van de verkaveling wordt thans ontsloten langs de Pee Klakstraat.

Verwerende partij geeft zelf aan dat vooraleer er sprake kan zijn van een openbare weg, er moet voldaan worden aan de vereiste dat het publiek van deze weg gebruik maakt. Ze haalt rechtspraak aan die stelt: 'Zo zal het bestaan van een geregeld en voortdurende verkeerscirculatie getuigen van een publiek gebruik van een weg en dus van het openbaar karakter ervan'. In casu wordt er echter geen publiek gebruik gemaakt van (dit deel van) de weg zodat de redenering van de deputatie niet kan gevolgd worden. In elk geval wordt in de bestreden beslissing niet gemotiveerd waarom, niettegenstaande het doodlopend karakter van het stukje dreef dat nergens op uitkomt, er niettemin sprake zou zijn van een 'voldoende uigeruste' openbare weg, in strijd met de eensluidende interpretatie van zowel de eigenaar van de private weg als van de natuurlijke wegbeheerder, nl. verzoekende partij.

Het vaststelling dat een besluit steunt op een onjuiste beoordeling van de feitelijke gegevens kan leiden tot een vernietiging door uw Raad zoals blijkt uit onderstaand arrest:

(...)

17. Het eerste middel is gegrond.

..."

De verwerende partij repliceert:

"...

Verzoekster stelt dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt omdat er een tegenstrijdigheid zou zijn tussen het feitenrelaas en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast betwist verzoekster dat de Karel Van Croydreef een voldoende uitgeruste openbare weg betreft.

De vermelding in het feitenrelaas dat het terrein niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, betreft een materiële vergissing. Onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt uitvoerig gemotiveerd waarom de weg als voldoende uitgerust wordt beschouwd. Uit de bestreden beslissing blijkt dan ook duidelijk dat de deputatie de ontsluitende weg als voldoende uitgerust heeft aanzien.

Wat de breedte van de weg betreft, is in de bestreden beslissing de volgende redenering gemaakt (stuk 14, p. 5):

(...)

Verzoekster werpt op dat de verbreding van 3 meter van de weg geen vergund geachte situatie betreft. De deputatie moet echter bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand, waarbij enkel de feitelijke toestand relevant is en niet de juridische toestand.

Het feit dat de Karel Van Croydreef thans met een hek wordt afgesloten en hierdoor het karakter heeft van een doodlopende straat, doet geen afbreuk aan het voldoende uitgerust en openbaar karakter van de weg. Een deel van de dreef zou enkel door fietsers en voetgangers gebruikt worden, maar die zouden volgens verzoekster geen gebruik maken van de breedte van 3 meter. Verzoekster toont dit echter niet aan. Het is niet omdat één fietser of één voetganger geen weg van 3 meter breedte nodig heeft, dat de volledige breedte van de weg niet benut wordt. De kasseiweg heeft een breedte van 3 meter, zodat deze weg dan ook over de volledige breedte kan gebruikt worden.

Verzoekster betwist niet dat de weg gebruikt wordt door fietsers en voetgangers. Dit betekent dat de weg gebruikt wordt door het publiek. Volgens verzoekster wordt de reeds aanwezige woning op lot 1 van de verkaveling ontsloten langs de Pee Klokstraat. Uit het verkavelingsplan en de bij de aanvraag gevoegde foto's blijkt evenwel dat de voordeur van de woning en het magazijn gericht zijn naar de Karel Van Croydreef en langs deze dreef ontsloten worden. De stelling dat de weg thans niet gebruikt wordt door wagens is dan ook een blote bewering.

De deputatie heeft terecht kunnen besluiten dat de weg een openbaar karakter heeft. Verzoekster toont niet aan dat de deputatie een onjuiste beoordeling heeft gemaakt van de feitelijke gegevens.

*Het eerste middel is ongegrond.
..."*

De tussenkomende partijen stellen:

"...

Een eerste middel wordt genomen uit de vermeende schending van artikel 4.3.5 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht.

Verzoekende partij beweert dat de voormelde bepalingen geschonden zou zijn, nu de aanvraag niet gelegen zou zijn aan een "voldoende uitgeruste weg". Ook zou de Karel Van Croydreef geen openbare weg uitmaken en zou de bestreden beslissing op dit punt geen "rekening houden" met de meningen van de eigenaar en de Stad Aalst. Deze weg zou "nergens" naartoe leiden en niet publiekelijk gebruikt worden. Ook zou de bestreden beslissing enerzijds voorhouden dat de Karel Van Croydreef wel voldoende uitgerust is en anderzijds dat dit niet het geval zou zijn.

Het middel is onontvankelijk

Het voorwerp van de discussie in dit middel betreft in feite een eigendomsbetwisting. De verzoekende partij beweert dat de Karel Van Croydreef een private wegenis is.

Wat geldt voor een verzoekschrift, geldt ook voor de erin begrepen middelen. Een eigendomskwestie rond de wegzate is geen aspect van het ruimtelijke beleid van een

gemeente, maar wel een puur burgerrechtelijke kwestie, waarvoor Uw Raad geen rechtsmacht heeft.

Verder valt niet in te zien welk belang verzoekende partij bij dit middel zou hebben, nu op. 12-13 van het gedinginleidende verzoekschrift onder het tweede middel wordt erkend dat de Karel Van Croydreef frequent door voetgangers en fietsers wordt gebruikt (waar deze in realiteit ook door wagens wordt gebruikt), waaruit eens te meer geconcludeerd moet worden dat deze weg een publiek karakter heeft (pp. 12-13 van het gedinginleidende verzoekschrift): (...)

De bestreden beslissing is geheel coherent met deze erkenning van verzoekende partijen en oordeelt terecht: (...)

Het middel is onontvankelijk.

Het middel is ongegrond

Het middel is daarenboven manifest ongegrond, nu blijkt dat de Karel Van Croydreef i) voldoende uitgerust is, ii) een openbare weg is, iii) dewelke correct feitelijk werd geapprecieerd in de bestreden beslissing.

*De bestreden beslissing komt middels een omstandige motivering tot het oordeel dat de Karel Van Croydreef een voldoende uitgeruste openbare weg is, nu deze sinds mensenheugnis over de volledige breedte publiek gebruikt wordt (cfr. o.m. **STUK 4 E**) en voorzien wordt van nutsleidingen, zoals riolering, elektriciteit en gasleidingen (**STUKKEN 4 H, 4 I, 4 J, 4 L en 4 M**).*

Deze motivering is feitelijk en juridisch correct en sluit aan bij de overvloedige rechtspraak van de Raad van State in verband met het statuut van wegen.

*De betreffende weg, waarlangs lot 2 wordt ontsloten, is thans aangeduid als "Karel Van Croydreef" (**STUK 4 Q en 4 S**), die als "voldoende uitgerust" moet worden beschouwd en een openbaar karakter heeft doordat er nutsvoorzieningen (riolering, elektriciteitsvoorzieningen en gasleidingen) werden aangelegd, hetgeen wijst op het "openbaar karakter" van deze weg. Ook werd de weg opgenomen in de Atlas der Buurtwegen, wat ook op een openbaar karakter wijst (**STUK 3 en STUK 5**).*

*Het openbaar karakter van de weg wordt eens te meer onderstreept door het feit dat deze zowel aansluit op de Gierlastraat, en de Opwijksesteenweg (**STUK 4 G**), en als verbindingsweg frequent gebruikt wordt door verkeer om "binnendoor" beide banen te bereiken. De toegangsweg tot het Waterkasteel is elders gelegen (**STUK 4 O**), en mogelijk is er verwarring ontstaan, doordat deze toegangsweg ook "Karel Van Croydreef" noemt, die uitkomt op de private toegangsdreef "Waterkasteel". Dit blijkt uit onderstaande luchtfoto: (...)*

De "Karel Van Croydreef" wordt inderdaad sinds mensenheugnis over zijn volledige breedte gebruikt als openbare weg. In de "Atlas der Buurtwegen" werd deze vermeld als "sentier 27" met een breedte van 1 meter en op sommige plaatsen 1,5 meter. De kasseien werden echter aangelegd over een breedte van meer dan 3 meter, en de weg wordt sinds mensenheugnis over de volledige breedte gebruikt door het publiek, hetgeen aantoont dat het over een openbare weg gaat over de volledige breedte van de weg. Zoals de Deputatie in haar antwoordnota terecht stelt, is het niet zo dat omdat één

voetganger of fietser geen 3 meter nodig heeft, dat hieruit zou kunnen volgen dat de volledige breedte van de weg niet zou worden benut. Allezins blijft verzoekende partij in gebreke dit aan te tonen. Dat de wegzate in private eigendom zou zijn, doet hieraan niets af.

Dit wordt bevestigd in overvloedige rechtspraak en rechtsleer. Door de loutere doorgang van het publiek, die met betrekking tot de voetweg onbetwist is, dient minstens te worden gesproken van een erfdienstbaarheid van doorgang (...). **Zo zal het bestaan van een geregeld en voortdurende verkeerscirculatie getuigen van een publiek gebruik van een weg en dus van het openbaar karakter ervan (...).**

Uit artikel 12 van de Wet Buurtwegen, en de parlementaire voorbereiding ervan blijkt dat "zolang zij dienen tot het openbaar gebruik", dit als een beperkende voorwaarde voor verjaring moet worden opgevat. De wetgever maakte de bewuste keuze om de onverjaarbaarheid van de weg als principe te aanvaarden, en enkel ingeval van aangetoond dertig jarig onbruik verkrijgende verjaring toe te staan (...).

Het Hof van Cassatie interpreteerde "openbaar gebruik" zeer breed en stelt **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 (...)**

Zolang een buurtweg trouwens niet formeel werd afgeschaft door de Deputatie, moet worden aangenomen dat deze juridisch blijft bestaan, en dat de buurtweg haar openbaar karakter behoudt. In casu is het onbetwist dat er nooit een afschaffingsbeslissing geweest, zodat de buurtweg nog steeds een openbaar karakter heeft. Doordat deze over de volledige wegzate gebruikt wordt én uitgerust is, is ook de wegzate deel van deze buurtweg.

Ten overvloede voegen tussenkomende partijen onderstaande foto (bron: "google maps streetview"), waaruit duidelijk blijkt dat de Karel Van Croydreef in twee richtingen uitweegt vanaf de Pee Klakstraat (richting de Gierlastraat en de Opwijksesteenweg): (...)

De bestaande woning op de hoek van de Pee Klakstraat en de Karel Van Croydreef (alook de buurtbewoners, zoals de tussenkomende partijen) gebruiken deze dreef in beide richtingen, om met de auto richting de Gierlastraat en de Opwijksesteenweg te rijden. Uit de bijgevoegde foto's blijkt daarenboven duidelijk dat de voordeur van de woning en het magazijn van de thans bestaande woning naar de Karel Van Croydreef zijn gericht en langs deze dreef worden ontsloten. Dat dit gedeelte dreef thans niet door auto's wordt gebruikt, is dan ook manifest incorrect.

In die omstandigheden kan er geen sprake zijn van een "private dreef".

De Raad van State heeft immers in vaste rechtspraak benadrukt dat de eigendom van de wegzate niet decisief bij de beoordeling van de vraag of een weg als "openbaar" dient te worden beschouwd (...)

Gezien de Karel Van Croydreef over de gehele breedte ervan publiekelijk gebruikt wordt, kan Uw Deputatie wél wettig beslissen dat deze een "openbaar karakter" heeft, en dat lot 2 dus kan ontsloten worden via deze wegenis.

Tenslotte kan verzoekende partij niet het minste belang doen gelden bij haar bewering dat de bestreden beslissing "tegenstrijdig" zou zijn. Het blijkt duidelijk uit de beoordeling

van de goede ruimtelijke ordening en het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing waarom de Deputatie van oordeel is dat de betreffende wegenis zowel "openbaar" als "voldoende uitgerust" is. Zij is hiervan niet in het ongewisse.

Het eerste middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

11. Repliek.

Verzoekende partij volhardt.

Motivatiegebrek.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing tegelijk dat de weg openbaar én privaat is, en dat de weg uitgerust én niet-uitgerust is.

Thans beweren dat het om een loutere materiële vergissing gaat is te gemakkelijk. Van een loutere misslag (een typo) is er immers evident geen sprake.

Zulks volstaat om de bestreden beslissing te vernietigen.

De verkavelingspercelen zijn niet gelegen aan een voldoende uitgeruste openbare weg.

Verzoekende partij blijft erbij dat de ‘Karel Van Croydreef’, minstens aan de verkavelingspercelen, geen openbare weg is.

Verzoekende partij wijst nogmaals op de situatie ter plaatse: (...)

De ‘Karel Van Croydreef’, heeft het karakter van een (weliswaar onvergunde) kasseiweg met een breedte van 3 meter tot net voorbij de verkavelingspercelen (zwarte streep). Daarna gaat het over in een samllere aardeweg (wandelpad).

Het stukje ‘Karel Van Croydreef’ waarop de 2 nieuwe kavels zouden aansluiten, leidt voor voertuigen nergens toe. De Kasteeldreef (eveneens ‘Karel Van Croydreef’ genoemd) is immers met een hek afgesloten. Het stuk ‘Karel Van Croydreef’ waaraan de verkaveling zou aansluiten heeft zodoende op dit ogenblik het karakter van een doodlopende straat. Rechtdoor is er enkel het smallere, onverharde wandelpad. Aldus wordt het rood omcirkelde gedeelte van de dreef door geen automobilisten gebruikt aangezien de private weg nergens toe leidt.

Dit wordt ten onrechte betwist. Op de foto’s die tussenkomende partijen zelf aanbrengen (stuk 4E en 4L) is nochtans duidelijk te zien dat de Karel Van Croydreef, na de onvergunde 3 meter die is verhard met kasseien, overgaat in een wandelpad dat redelijkerwijze niet door auto’s kan worden gebruikt. De bewering van tussenkomende partijen dat deze desondanks als verbindingsweg wordt gebruikt dor auto’s tussen de Gierlastraat en de Opwijksesteenweg is onbewezen en onwaarschijnlijk.

Een weg wordt beschouwd als open te staan voor het publiek verkeer wanneer hij zich als dusdanig voordoet aan een weggebruiker die er voor het eerst voorbijkomt. Die moet immers onmiddellijk kunnen uitmaken met welk soort weg hij te doen heeft. 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.

Zou het eerste gedeelte van de Karel van Croydreef (tussen de Opwijksesteenweg en de Pee Klakstraat) desgevallend als een openbare weg kunnen beschouwd worden, dan is dit zeker niet (meer) het geval voor het gedeelte na de Pee Klakstraat dat uiteindelijk uitmondt in een wandelweg.

Aldaar is enkel de voetweg van 1 meter openbaar, meer niet. Dergelijk voetpad, bestemd voor wandelaars en fietsers, is geen voldoende uitgeruste openbare weg (noch een private toegangsweg voor de kavels, nu de eigenaars geen akkoord geven voor deze percelen en er geen andere titel van gebruik is) in deze tijden waar een rechtstreekse (voldoende) aansluiting met de auto een vereiste is.

Verwerende partij en tussenkomen partijen beweren dat de reeds aanwezige woning op de hoek van de Pee Klakstraat en de 'Karel Van Croydreef' duidelijk gericht is op deze laatste. Nochtans staat deze woning wel degelijk bekend als Pee Klakstraat nr. 1 ... Het feit dat er zich één woning zou bevinden aan dit stukje dreef doet trouwens aan bovenvermelde geen afbreuk. Het is niet omdat één enkel huis toegang heeft via een bepaalde weg dat er sprake zou zijn van een openbare weg. Terzake dient eerder gesproken te worden van een 'oprit'. Komt daarbij dat dan niet wordt aangetoond dat de dreef ook verderop (nog) het karakter van openbare weg heeft. Quod non.

Dat er geen signalisatie is dat de toegang tot de bewuste weg verbiedt en er evenmin een afsluiting is, argument dat in de bestreden beslissing niet eens voorkomt, is niet voldoende om van een openbare weg te gewagen. Een dergelijke redenering zou immers neerkomen op een omgekeerde bewijslast, want men zou dan uitgaan van de veronderstelling dat alle wegen, alle inritten en alle toegangen openbare wegen zijn, behoudens tegenbewijs.

Trouwens kan er geen algemeen verbod zijn om toegang te nemen tot de dreef ... voor voetgangers en fietsers, nu er een voetweg is over een breedte van 1 meter. En voetpad is, het weze herhaald, geen voldoende uitgeruste weg voor een nieuwe verkavelingsvergunning!

Verwerende partij en tussenkomen partijen slagen er niet in aan te tonen dat er sprake is van een openbare weg.

12. Het eerste middel is dan ook wel degelijk gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing beoogt om een bebouwd perceel, dat gelegen is aan de Pee Klakstraat, te splitsen in twee loten. Lot 1 wordt voorzien aan de Pee Klakstraat en bevat de "bestaande, vrijstaande woning". Lot 2 wordt voorzien achter deze woning en zou worden ontsloten langs de naastliggende voetweg nr. 27.

De mogelijkheid tot het ontsluiten van lot 2 via de voetweg nr. 27 is een relevant aspect bij de beoordeling van de aanvraag.

De tussenkomende partijen kunnen derhalve niet gevolgd worden dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij het aanvoeren van het eerste middel.

2.

De tussenkomende 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 erfdiensbaarheid 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.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

“... ”

Verzoekende partij en de diensten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn het eens: schending van de goede ruimtelijke ordening.

Naar mening van verzoekende partij én de diensten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar strijdt de vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Beiden wijzen op het onaangetaste (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 zou, aldus de diensten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, een aantasting vormen van het achterliggende gebied en een verdere uitdijning van het bouwlint in de hand werken. Het voorzien van een woning volledig gericht op de ‘Karel Van Croydreef’ heeft een ‘grote negatieve impact’ op zowel dreef als omgeving.

De motivering in de bestreden beslissing aangaande de goede ruimtelijke ordening is kennelijk ontoereikend.

Niettegenstaande de uitdrukkelijke zienswijze van verzoekende partij en van de diensten van de PSA beperkt verwerende partij zich tot de overweging dat (a) het om een woongebied gaat; (b) de bebouwing aansluit bij hetgeen gangbaar is in de omgeving; (c) het aanwenden van gronden uit de juridische voorraad bouwgronden bijdraagt tot een spaarzaam en duurzaam ruimtegebruik’.

Vooreerst dient vastgesteld te worden dat verwerende partij in het geheel zwijgt over de impact van de bebouwing van lot 2 op de woningen aan de Pee Klakstraat (motiveringsbrek).

In de tweede plaats zal uw Raad vaststellen dat de redenering van verwerende partij te simplistisch is. Het is niet omdat percelen gelegen zijn in woongebied dat zij tennode 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 in casu des te meer waar nu de bebouwing precies stopte aan het stukje dreef alwaar de nieuwe verkaveling is voorzien om uit te monden in een groene omgeving (een kasteelpark) die frequent door voetgangers en fietsers wordt gebruikt. De

vrijtijdsbeleving van deze voetgangers en fietsers komt in het gedrang door de verkavelingsvergunning.

Verzoekende partij merkt ten andere op dat (a) de weg slechts 3 meter breed is hetgeen in het bijzonder het terugdraaien moeilijk zal maken voor diegene die de nieuwe huizen komen bezoeken; (b) er ook geen parkeerplaatsen voorzien zijn langs de dreef; (c) ook om deze redenen de veiligheid van fietsers en voetgangers in het gedrang kan komen.

Aldus dient besloten te worden dat de goede ruimtelijke ordening kennelijk miskend wordt door de bestreden beslissing. Minstens is er sprake van een flagrant motiveringsgebrek aangaande de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

Het tweede middel is gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekster voert aan dat de motivering in de bestreden beslissing aangaande de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend is.

Onder punt 1.7 "Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project" van de bestreden beslissing (stuk 14, p. 3) is de onmiddellijke omgeving omschreven. Hieruit blijkt dat het goed zich situeert op het einde van de Pee Klakstraat, welke tevens het einde vormt van een woonlint met een heterogene bouwtypologie. Het terrein sluit aan de linkerkzijde, aan de overzijde van de voetweg nr. 27, aan op het kasteeldomein van het Waterkasteel en bij de achterzijde aan landbouwgronden. Op het rechtsaanpalende perceel werd een ééngezinswoning van het open type opgericht en aan de overzijde van de Pee Klakstraat bevinden zich ééngezinswoningen van zowel open; halfopen en gesloten bouwtype.

Voor lot 2 zijn verkavelingsvoorschriften voorzien waardoor de beoogde ééngezinswoning maximum 1 bouwlaag mag hebben met een kroonlijsthoogte van maximum 4 meter boven de pas van de gelijkvloerse vertrekken. Deze woning dient afgewerkt te worden met een zadel- of schilddak met een helling tussen 40° en 50°.

Ten opzichte van de Pee Klakstraat ligt lot 2 in de tweede bouwzone, maar ten opzichte van de Karel Van Croydreef in eerste bouwzone. Uit het verkavelingsplan en de bij de aanvraag gevoegde foto's blijkt bovendien dat de voordeur van de woning en het magazijn van lot 1 gericht zijn naar de Karel Van Croydreef en langs deze dreef ontsloten worden. Lot 1 paalt wel aan de Pee Klakstraat, maar is gericht naar de dreef.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd 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.

De deputatie heeft de verkavelingsvoorschriften en de onmiddellijke omgeving onderzocht en heeft hieruit kunnen concluderen dat de voorziene bebouwing zal aansluiten bij hetgeen gangbaar is binnen deze omgeving. Dit verdichtingsvoorstel brengt de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang en draagt bij tot een spaarzaam en duurzaam ruimtegebruik.

De motivering opgenomen in de bestreden beslissing is afdoende om de beslissing te ondersteunen.

*Het tweede middel is ongegrond.
...*

De tussenkommende partijen stellen:

“ ...

Het middel is onontvankelijk

Het voorwerp van de discussie in dit middel betreft ook hier in feite een eigendomsbetwisting. De verzoekende partij beweert dat de Karel Van Croydreef een private weg is.

Daarenboven heeft verzoekende partij geen belang bij dit middel, nu zij niet bij wege van "actio popularis" kan opkomen voor de vrijetijdsbeleving van voetgangers en fietsers, die gebruik maken van voetweg nr. 27.

Het middel is onontvankelijk.

Het middel is ongegrond

Minstens is het middel ongegrond.

Verzoekende partijen gaan eraan voorbij dat het vaste rechtspraak is van zowel Uw Raad als van de Raad van State, dat zij slechts een beslissing kan vernietigen als een verzoekende partij aantoont dat een aanvraag kennelijk in strijd is met de goede ruimtelijke ordening: (...)

En nog: (...)

Verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat de in de bestreden beslissing gemaakte beoordeling van de "goede ruimtelijke ordening" kennelijk onredelijk zou zijn en dus in strijd zou zijn met de aangevoerde bepalingen en beginselen.

Op 13 december 2012 verleende de Deputatie van Oost- Vlaanderen opnieuw de verkavelingsvergunning, op grond van een omstandige motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de "goede ruimtelijke ordening" en ook omtrent het statuut van de "Karel Van Croydreef": (...)

De Deputatie is terzake uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft deze correct beoordeeld, zoals duidelijk blijkt uit punt 1.7 van de bestreden beslissing.

Deze beoordeling is in concreto gebeurd, op grond van een correcte feitelijke appreciatie van de onmiddellijke en ruimere omgeving van de verkaveling. Vooreerst is de Karel Van Croydreef wel degelijk een veelvuldige gebruikte publieke weg (cfr. de uiteenzetting onder het eerste middel).

Verder is de aanvraag integraal gelegen in "woongebied" volgens het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (vanaf de Pee Klakstraat) met aansluitend woonuitbreidingsgebied.

*Het betreft een bebouwd perceel met een woning en aanpalende bijgebouwen, gelegen aan de rand van de dorpskern van de deelgemeente Moorsel. De woning situeert zich aan het kruispunt tussen de Pee Klakstraat (nr. 1) en de Karel Van Croydreef (**STUKKEN***

4 A, 4 C, 4 H, 4 J en 4 R) en maakt deel uit van een woonlint met een heterogene bouwtypologie.

De voorziene bebouwing is inderdaad, zoals de bestreden beslissing correct stelt, gangbaar binnen de omgeving. Aanpalend aan beide loten is immers de woning te Pee Klakstraat 3 gelegen, met een gelijkaardige bouwdiepte en oppervlakte.

Uit bovenstaande foto (p. 8 van het verzoekschrift tot tussenkomst) blijkt trouwens ook dat de onmiddellijke omgeving van de verkaveling gekenmerkt is door residentiële bebouwing met een gelijkaardige schaal en bouwtypologie. De oprichting van woningen in de daartoe geëigende bestemmingszone, is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het is niet kennelijk onredelijk dat de bebouwing in de bestreden beslissing gelieerd wordt aan de residentiële ontwikkelingen in de Pee Klakstraat. Dat de gronden "links" van lot 2 op heden niet bebouwd zijn, sluit geenszins uit dat lot 2 wel bebouwd zou worden, conform de voorziene bestemming. Het is evenmin kennelijk onredelijk om deze verkaveling ook meer algemeen te aanvaarden als verdichtingsvoorstel in het kader van een spaarzaam en duurzaam ruimtegebruik.

Het tweede middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“...

Repliek.

Vooreerst benadrukt verzoekende partij nogmaals dat zij van rechtswege een belang heeft om op te komen tegen de bestreden beslissing in haar hoedanigheid van bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en als hoeder van de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partij volhardt in haar standpunt ten gronde.

De vergunningsaanvraag strijdt manifest met de goede ruimtelijke ordening.

De beweringen van respectievelijk verwerende partij (dat de voorziene bebouwing zal aansluiten bij hetgeen gangbaar is in de omgeving) en van tussenkomende partijen (dat het gaat om een perceel in woongebied dat gekenmerkt is door residentiële bebouwing met een gelijkaardige schaal en bouwtypologie) overtuigen niet.

Het loutere feit dat een perceel gelegen is in woongebied geeft geen automatisch recht om er ook effectief tot bebouwing over te gaan. Elke vergunningsaanvraag dient immers finaal de toets aan de goede ruimtelijke ordening te doorstaan.

Uit onderstaande luchtfoto blijkt duidelijk dat de verkavelingsaanvraag is gelegen in een zeer groene omgeving.

Uit het gewestplan blijkt dat de verkavelingssite gelegen is op de uiterste rand van het woongebied.

Het perceel is weliswaar gelegen in woongebied, maar de facto gelegen in een groengebied. Door het verkavelingsproject zou dieper ingesneden worden in het groengebied.

Uit het ruimtelijk structuurplan blijkt bovendien dat verzoekende partij de bedoeling heeft om het feitelijke groengebied te beschermen. (...)

Net zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is verzoekende partij van oordeel dat het inwilligen van de vergunningsaanvraag een aantasting vormt van het achterliggende gebied en een verdere uitdijning van het bouwlint in de hand werkt. Het voorzien van een of meerdere woningen volledig gericht op de 'Karel Van Croydreef' heeft een 'grote negatieve impact' op zowel dreef als omgeving. Het een gevaarlijk precedent vormen en verdere bebouwing in de 'Karel Van Croydreef' aanmoedigen. Het zou een aanmoediging zijn tot het bouwen in tweede lijn.

Zoals reeds eerder vermeld kan de redenering dat lot 1 van de verkaveling nu reeds gericht is op de 'Karel Van Croydreef' niet gevolgd worden, nu dit perceel wel degelijk bekend staat als Pee Klakstraat 1 ...

Aldus dient wel degelijk besloten te worden dat de goeder ruimtelijke ordening kennelijk miskend wordt door de bestreden beslissing. Mintens is er sprake van een flagrant motiveringsgebrek aangaande de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

*Het tweede middel is dan ook wel degelijk gegrond.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Het tweede middel betreft kritiek op de motivering in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en is derhalve kritiek die op ontvankelijke wijze kan aangevoerd worden door de verzoekende partij.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt onder meer als volgt:

"...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

(...)

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

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

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

...

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

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

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

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 wegnis 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 uitdijning 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.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §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 verzoek tot tussenkomst van de heer William DE PLECKER en de heer Wilfried DE PLECKER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein op een perceel gelegen te 9310 Moorsel, Pee Klakstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie C, nummers 47C, 48, 117E en 117G.
4. 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 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
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 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ