

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 172.925 van 28 juni 2007  
in de zaak A. 52.612/X-9043.**

In zake :        Anita MEERT-VERHOEVEN,  
                     die woonplaats kiest bij  
                     advocaat M. DENYS,  
                     kantoor houdende te 1560 HOEILAART,  
                     de Quirinilaan 2

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,  
dat woonplaats kiest bij  
advocaat P. Taelman,  
kantoor houdende te 9000 GENT,  
Coupure 5.

---

**DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat Anita MEERT-VERHOEVEN op 1 juli 1993 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 mei 1993 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden houdende verwerping van haar beroep tegen het besluit van 4 juni 1992 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij haar de vergunning is geweigerd voor het verkavelen van een perceel grond gelegen te Berlare, Donklaan 107, kadastraal bekend sectie B, nr. 1125/n;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur W. WEYMEERSCH;

Gelet op de beschikking van 15 juli 1999 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 21 december 2006 waarbij de terecht-zitting bepaald wordt op 26 januari 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. VANDEN BERGHE, die loco advocaat M. DENYS verschijnt voor de verzoekster, en van advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur W. WEYMEERSCH;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de verzoekster op 15 januari 1992 de vergunning aanvraagt voor het verkavelen van een perceel grond gelegen te Berlare, Donkiaan 107, kadastraal bekend sectie B, nr. 1125/n in twee loten, waarbij lot 1 bestemd is voor het oprichten van één eengezinswoning met maximaal twee bewoonbare niveaus van het type halfopen bebouwing en lot 2 voor het oprichten van één eengezinswoning met maximaal twee bewoonbare niveaus van het type open bebouwing; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare op 17 maart 1992 de verkavelingsvergunning weigert; dat de verzoekster op 9 april 1992 beroep instelt tegen deze weigeringsbeslissing bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen; dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 4 juni 1992 besluit het beroep niet in te willigen; dat de verzoekster op 3 juli 1992 beroep instelt tegen deze weigeringsbeslissing bij de Vlaamse regering; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden op 3 mei 1993 besluit het ingestelde beroep te verwerpen; dat dit het bestreden besluit is;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie opwerpt dat de verzoekster, in een nota overgemaakt tijdens de beroepsprocedure bij de Vlaamse regering, een aangepast plan heeft voorgelegd waarbij op kavel 1 de inplanting van een alleenstaande woning wordt voorzien in plaats van de oorspronkelijke voorziene aanbouwwoning, dat de beslissing over een verkavelingsaanvraag in de eerste plaats is opgedragen aan de gemeenteoverheid en dat de Vlaamse regering zich bijgevolg niet over de gewijzigde plannen had mogen uitspreken;

Overwegende dat de verzoekster in haar laatste memorie, anticiperend op de hierboven beschreven exceptie van de verwerende partij, argumenteert dat zij een alternatief voorstel tot verkavelingsvergunning heeft voorgelegd aan de Vlaamse regering, dat dit voorstel het initieel ingediende plan ongemoeid laat en onafhankelijk van de initiële aanvraag bestaat, dat het oorspronkelijke plan ongewijzigd is blijven bestaan en dat de verwerende partij zich dan ook diende uit te spreken over het beroep tegen het besluit van de bestendige deputatie met betrekking tot het initieel ingediende plan;

Overwegende dat uit het administratief dossier blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften van de gevraagde verkaveling onder de hoofding “1. Bestemming: Lot 1” voorzien in een woning van het type halfopen bebouwing; dat het plan gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, ingediend op 15 januari 1992 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Berlare, voorziet dat de woning op kavel 1 wordt ingeplant op de rechterperceelgrens en aangebouwd dient te worden tegen de woning die zich op het rechtsaangrenzend perceel bevindt; dat uit de omschrijving van de verkavelingsaanvraag in het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij enkel het oorspronkelijk plan, gevoegd bij de verkavelingsaanvraag ingediend op 15 januari 1992, in haar oordeel heeft betrokken; dat in dit besluit geen melding wordt gemaakt van het alternatieve plan; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat het bestreden besluit de verkavelingsvergunning weigert op grond van het motief dat “desbetreffende grond volgens het gewestplan Dendermonde, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, voor een gedeelte gelegen is in een woonzone maar echter voor een groot stuk deel uitmaakt van een zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen”, dat in een zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen “woongelegenheid toegestaan is voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen(,) dat residentiële bebouwing niet in overeenstemmig is met de bestemming van het gebied” en dat de uitzonderingsbepaling van artikel 23, 1/, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 niet van toepassing is daar het betrokken perceel niet gelegen is binnen een huizengroep en niet gelegen is aan een weg die voldoende is uitgerust;

Overwegende dat de verzoekster in een tweede middel de schending aanvoert van artikel 50, laatste lid, van de stedenbouwwet :

“Doordat aan beroepster de verkavelingsvergunning wordt geweigerd omdat de weg waaraan het perceel zich bevindt niet te beschouwen zou zijn als een voldoende uitgeruste weg.

Terwijl in de bestreden beslissing zelf erkend wordt dat de weg verhard is met steenslag (grind) en er elektriciteitsvoorzieningen, waterleiding en straatverlichting aanwezig zijn.

En terwijl in de rechtspraak zelfs reeds geoordeeld werd dat ondanks een gebrekkige verharding met boskiezel, de overheid kan oordelen dat een perceel toch gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, rekening houdend met aspecten als o.a. het feit dat aan de weg nog woningen (in casu tevens weekendverblijven) zijn gelegen en er nutsvoorzieningen (elektriciteit, telefoon, waterleiding) aanwezig zijn (...).

En terwijl het feit dat nog verscheidene andere woningen in gesloten bebouwing in dezelfde straat gelegen zijn op zich reeds aantoonde dat het gaat om een uitgeruste weg waarlangs bouwgronden gelegen zijn.

En terwijl de riolering werd geplaatst tot en met de nu bestaande houten vakantiewoning op het perceel van beroepster, en evenmin als argument kan gelden dat ter hoogte van de tweede ontworpen kavel de riolering vooralsnog ontbreekt, gezien daaraan gemakkelijk verholpen kan worden middels een verkavelingsvoorwaarde en gezien in een niet-stedelijk milieu de afwezigheid van riolering hoedanook irrelevant is voor de vraagstelling of een weg al dan niet als voldoende uitgerust is te beschouwen (...);

Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord repliceert als volgt :

“Het door verzoekende partij geciteerde arrest (...) stelt niet dat een verharding van de weg met kiezel toelaat de bouwvergunning af te leveren, doch dat de beslissing dat ondanks de niet genoeg verharde weg als voldoende uitgerust kan worden beschouwd niet in strijd is met art. 50, 3/ lid van de Stede(n)bouwwet.

Het behoort de Overheid in de eerste plaats de plaatselijke toestand na te gaan bij de beoordeling of de weg voldoende uitgerust is.

Ter bevestiging van de overwegingen in het bestreden besluit kan verwezen worden naar de bij de aanvraag gevoegde foto's. De wegverharding bestaat uit een losse steenslagstructuur, en versmalt vanaf de door verzoekende partij geciteerde bebouwing op het einde van de woonzone.

Behoort het de Raad van State zich niet in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid, de overheid kan op grond van de plaatselijke toestand oordelen dat een weg niet voldoende is uitgerust wegens het ontbreken van een wegverharding en van rioleringen.

Bovendien overweegt het bestreden besluit dat ‘uit veiligheidsoverwegingen meerdere gebouwen langs deze smalle weg te vermijden zijn’;

Overwegende dat de verzoekster in haar memorie van wederantwoord niets toevoegt aan hetgeen zij in haar verzoekschrift reeds heeft uiteengezet;

Overwegende dat de verzoekster in haar laatste memorie in essentie uiteenzet wat volgt :

“Beroepster is dan ook van oordeel dat het feit dat nog verscheidene andere woningen in gesloten bebouwing in dezelfde straat gelegen zijn, op zich reeds aantoonst dat het gaat om een uitgeruste weg waarlangs bouwgronden gelegen zijn.

Ook de aanwezigheid van electriciteitsvoorzieningen, waterleiding en straatverlichting steunen deze opvatting, nu bovendien blijkt dat ook de riolering slechts voor een klein deel dient te worden doorgetrokken om zich over de volledige lengte van de eigendom van beroepster te bevinden.

Het gaat dan ook niet op om zomaar te stellen dat ‘uit veiligheidsoverwegingen diezelfde weg niet als voldoende uitgerust kan worden beschouwd’, zonder daarbij een degelijk en gegrond onderzoek van de toestand ter plaatse te voeren.

Bij het onderzoek van een verkavelingsaanvraag is de overheid immers verplicht om zich een opvatting te vormen omtrent de bestemming van het perceel en die van de buurt, op straffe van willekeur en miskennis van het gelijkheidsbeginsel (...).

Daarbij mogen de voordien gegeven vergunningen niet als onbestaande of irrelevant worden beschouwd, maar moeten zij integendeel in het onderzoek worden betrokken, teneinde aan de opvatting van de overheid een zekere continuïteit te verlenen.

Zodoende moet de overheid niet noodzakelijk de voordien gedane beoordeling van de plaatselijke aanleg handhaven, maar moet zij er toch rekening mee houden dat haar nieuwe opvatting eerst dan regelmatig zal zijn, wanneer ze resulteert uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak (...).

Bij gebrek aan een grondig onderzoek van de toestand ter plaatse, kan dan ook niet zomaar worden opgeworpen dat ‘veiligheidsoverwegingen’ het weigeren van de verkavelingsvergunning rechtvaardigen”;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie argumenteert dat verzoekster “ten onrechte (verwijst) naar de naastliggende bebouwing, aangezien uit het administratief dossier blijkt dat er zich op het nevenliggend perceel, kadastraal bekend als sectie B, nr. 1125b, een niet-vergund weekendverblijf bevindt (en dat) een verharding en riolering (...) zeker niet ter hoogte van het perceel (is) voorzien”;

Overwegende dat artikel 50, derde lid, van de stedenbouwwet luidt als volgt :

“De vergunning kan ook worden geweigerd voor het bouwen op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust”;

Overwegende dat het bestreden besluit met betrekking tot de uitrusting van de weg overweegt wat volgt :

“Overwegende dat het perceel paalt aan een 150 m lange private insteekweg van de Donklaan; dat deze private dienstweg aan het oostelijke uiteinde aansluit op de Donklaan en aan het westelijke op het Nelenpad, het wandelpad langs het Overmere-Donkmeer; dat langs deze dienstweg waterleiding, elektriciteit en openbare verlichting aanwezig zijn; dat ter hoogte van desbetreffend perceel geen rioleringen zijn; dat de wegverharding uit een losse steenslagstructuur bestaat; dat uit veiligheidsoverwegingen meerdere gebouwen langs deze smalle weg te vermijden zijn; dat gezien de plaatselijke toestand de weg onvoldoende is uitgerust”;

Overwegende dat het bestreden besluit het onvoldoende uitgerust karakter van de weg motiveert doordat “ter hoogte van desbetreffend perceel geen rioleringen zijn”, doordat “de wegverharding uit een losse steenslagstructuur bestaat” en doordat “uit veiligheidsoverwegingen meerdere gebouwen langs deze smalle weg te vermijden zijn”;

Overwegende dat verzoekster in haar verzoekschrift tot nietigverklaring enkel kritiek uit met betrekking tot de motieven betreffende de riolering en de wegverharding; dat de kritiek met betrekking tot “de veiligheids-overwegingen” slechts in de laatste memorie voor het eerst wordt aangevoerd; dat het een nieuw middel inhoudt dat niet van openbare orde is en reeds in het verzoekschrift kon worden aangevoerd; dat het om die redenen niet ontvankelijk is;

Overwegende dat de verzoekster geen bewijskrachtige stukken voorlegt die de conclusie van de minister ontkrachten dat “de wegverharding uit een losse steenslagstructuur bestaat”; dat integendeel uit foto’s opgenomen in het administratief dossier blijkt dat het gaat om een aardeweg waarop op bepaalde plaatsen steenslag is aangebracht;

Overwegende dat het geheel van argumenten van het bestreden besluit dat “de wegverharding uit een losse steenslagstructuur bestaat” en dat “uit veiligheidsoverwegingen meerdere gebouwen langs deze smalle weg te vermijden zijn”, volstaat om de vaststelling dat “gezien de plaatselijke toestand de weg onvoldoende is uitgerust”, te motiveren en dat bijgevolg de uitzonderingsbepaling van artikel 23, 1/, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 niet van toepassing is; dat het tweede middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoekster in een eerste middel de onwettigheid van het tweede weigeringsmotief, zijnde de vaststelling van het feit dat de ter

verkaveling aangevraagde percelen geen deel uitmaken van een huizengroep, opwerpt;

Overwegende dat, zelfs indien het middel tegen het tweede weigeringsmotief gegrond zou worden bevonden, het eerste weigeringsmotief op zichzelf volstaat om de gevraagde vergunning te weigeren; dat het eerste middel dan ook niet dient te worden onderzocht; dat het beroep dient te worden verworpen,

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

Het beroep wordt verworpen.

### **Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op achtentwintig juni 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

|        |             |                  |
|--------|-------------|------------------|
| de HH. | R. STEVENS, | kamervoorzitter, |
|        | J. BOVIN,   | staatsraad,      |
|        | D. MOONS,   | staatsraad,      |
| Mevr.  | A. TRUYENS, | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**R. STEVENS.**