

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0943 van 12 april 2016
in de zaak 1314/0387/A/4/0362

In zake: de heer **Wim NIJS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 februari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 22 juli 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het realiseren van 2 loten open bebouwing in tweede bouworde en 2 loten voor halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Aarschot, Roth zn en Wijper zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 305F en 305T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De behandeling van de vordering, die initieel is toegewezen aan de eerste kamer, wordt op 4 november 2015 toegewezen aan de achtste kamer en vervolgens op 1 februari 2016 toegewezen aan de vierde kamer.

Met een tussenarrest van 8 februari 2016 werden de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep ter openbare terechtzitting te hernemen.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sophie AERTS die loco de advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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.

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

III. FEITEN

Op 26 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag omvat twee kavels voor open bebouwing in tweede bouworde en twee kavels bestemd voor halfopen bebouwing. De loten 5 en 6 worden uit de verkaveling gesloten.

Eerder, op 19 november 2011, weigerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een verkavelingsvergunning voor het opdelen van de betrokken percelen in drie bouw kavels bestemd voor open bebouwing. De weigeringsbeslissing steunde op de gedeeltelijke ligging van twee van de drie loten in agrarisch gebied, de ligging van de toegangsweg van één van de loten in agrarisch gebied en de ligging in een binnengebied zonder totaalvisie van ontwikkeling.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Aarschot-Diest'.

Tijdens het openbaar onderzoek worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Aarschot brengt op 30 april 2013 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. *Diepte van de zone van achteruitbouw: 8.00 meter*
2. *Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg:*
 - a) *de rooilijn volgens plan nr. K1242 met K.B. van 26/03/62 ligt op 13.00 m met een afbuiging op Wijper (...)*

b) de minimum bouwlijn is gelegen op 21.00 m met afbuiging op Wijper (...)

BESLUIT

Er wordt een ONGUNSTIG advies verleend aangezien volgens art. 4.3.1 §1 en §2 van de codex Ruimtelijke Ordening de aanvraag door de aanleg van toegangen een grote impact heeft op de verkeersveiligheid op een kruispunt van de gewestweg N10.

Alle percelen dienen ontsloten te worden via lokale wegen.

De mogelijke ontsluiting van lot 3 is zeer gevaarlijk.

Het bestaande conflictpunt Wijper – N 10 zal onoverzichtelijk worden.

Bij de inrichting van de verkaveling dienen de toegangen naar de percelen zover mogelijk van bestaande kruispunten en op lokale wegen te worden aangelegd.

- Parkeerplaatsen zijn niet toegelaten voor de rooilijn.
- Septische – en waterputten mogen volgens het KB van 20.08.1934 niet in de bouwvrije zone geplaatst worden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot verleent op 17 juni 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Volgens het gewestplan AARSCHOT – DIEST (KB 07/11/1978) deels gelegen in een woongebied met landelijk karakter en deels in een agrarisch gebied.

...

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen voor agrarisch gebied van het gewestplan AARSCHOT – DIEST (K.B. 07/11/1978). De nieuwe bouwloten 1 en 2 bevinden zich deels in agrarisch gebied. Specifiek gaat het over de noodzakelijke toegangsweg naar Roth voor lot 1 en een deel van de zijtuinstrook ten oosten van de bouwzone voor de loten 1 en 2.

...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

...

Evaluatie bezwaren

...

De bezwaren betreffende toegang tot de loten 1, 2, 3, 4 en 5 zijn gegrond om reden:

- De toegang tot lot 1 is via Roth, langs een 5m brede strook die als oprit kan worden aangelegd in agrarisch gebied. Deze oprit dient voorzien te worden in het woongebied.
- De toegang tot de lot 2,3 en 4 komen uit op een hellende weg Wijper. De zichtbaarheid ten aanzien van het auto- en fietsverkeer die Wijper inrijden is beperkt waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt.
- Het lot 5 heeft geen functie waardoor dit lot ook geen nut heeft in de verkaveling. De kavelstructuur wordt hierdoor onnodig gecompliceerd.

...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een eigendom, deels gelegen aan de Wijper en deels palend aan het Roth.

De percelen worden onderverdeeld in 6 loten.

Er worden 2 achterliggende loten (lot 1 en lot 2) bestemd voor open bebouwing die een uitweg hebben naar het Roth.

Langs de Wijper worden 2 kavels (lot 3 en lot 4) voorzien voor halfopen bebouwing.

Lot 5 is bestemd om eventueel te worden aangekocht door de aanpalende eigenaar.

Langs de Wijper werd een lot (lot 6) voorzien bestemd voor inname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hiervoor een beslissing genomen in zitting van 27-05-2013.

De aanpalende bebouwing bestaat er voornamelijk uit alleenstaande ééngezinswoningen.

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Een gedeelte van de loten 1 en 2 (oostzijde) is gelegen in het agrarisch gebied.

Lot 1 is tevens alleen toegankelijk via een toegangsweg, volledig in het agrarisch gebied gelegen.

Het verkavelen van percelen in functie van wonen in agrarisch gebied is planologisch strijdig met het gewestplan Aarschot-Diest. Zoals ook hoger wordt gemotiveerd.

De toegang (hellende weg, Wijper) tot de loten 2, 3 en 4 creëert een gevaarlijke toestand waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt voor zowel het autoverkeer als het verkeer voor de zwakke weggebruiker. De zichtbaarheid door het talud enerzijds en anderzijds de helling van de lokale weg Wijper, maakt dat de ontsluiting van de percelen zoals op het plan wordt voorgesteld onveilig is. Zoals ook aangehaald in het bindend advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer.

De loten 3 en 4 zijn loten bestemd voor halfopen bebouwing. In de nabijheid van deze omgeving zijn er geen loten voor halfopen bebouwing terug te vinden en wordt de bebouwing gekend door ééngezinswoningen in open bebouwing.

Lot 4 is bestemd voor het opvangen van de sociale last en is qua perceelsgrootte beperkt tot 366m². Deze oppervlakte is in vergelijking met de percelen in de omgeving die tussen de 600m² en de 1000m² oppervlakte hebben, zeer klein. Door de invulling van de sociale last op deze wijze wordt de plaatselijke goede ruimtelijke niet gerespecteerd en wordt de sociale last onvoldoende ruimtelijk geïntegreerd in de omgeving.

De bestemming lot 5 is onduidelijk.

ALGEMENE CONCLUSIE

Om bovenvernoemde redenen is het ingediende verkavelingsontwerp niet verantwoord en besluit het college van burgemeester en schepenen tot het afleveren van een ONGUNSTIG ADVIES.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 juni 2013 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot weigert op 22 juli 2013 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij met verwijzing naar zijn eigen ongunstig advies en het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 29 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling Vlaams-Brabant verleent op 19 november 2003 het volgende “strikt” voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

- *De voorgelegde aanvraag heeft betrekking tot het realiseren van een verkaveling die gesitueerd is in landelijk woongebied en herbevestigd agrarisch gebied.*
- *Het betreft de verkaveling van een achterliggend perceel in de tweede bouworde. Het betrokken perceel kent professioneel landbouwgebruik onder de vorm van akkerland.*
- *De verkaveling betreft een verdeling van 2 percelen in drie bouwloten die deels het herbevestigd agrarisch gebied omvatten, enerzijds voor de ontsluiting naar de straat Wijper in woongebied met landelijk karakter, anderzijds naar een ontsluiting langs de woning Roth 22, waarvan de kavel al deels in herbevestigd agrarisch gebied werd gerealiseerd en een naastliggende losweg voor het achterliggende agrarisch gebruik werd gecreëerd.*
- *Voor wat betreft de kavel aan Wijper is er geen probleem, voor wat betreft de loten die deels in herbevestigd agrarisch gebied gelegen zijn en bovendien in tweede bouworde, betreft het hier een zaak van goede ruimtelijke ordening om de haalbaarheid en wenselijkheid hiervan af te toetsen.*
- *Principieel moet herbevestigd agrarisch gebied uit de verkaveling worden gesloten en kan een losweg voor agrarisch gebruik niet opgewaardeerd worden tot ontsluiting voor loten in tweede bouworde. De ontsluiting zal derhalve via Wijper moeten gebeuren en bij voorkeur wordt de bebouwde zone van de kavels meer westelijk voorzien zodat de overgang naar het agrarisch gebied in professioneel landbouwgebruik gedeeltelijk verloopt*

Aan het advies is/zijn de volgende voorwaarde(n) verbonden:

De haalbaarheid van de verkaveling in tweede bouworde betreft een zaak van goede ruimtelijke ordening

De ontsluiting moet gebeuren via Wijper en niet via een doorgang in herbevestigd agrarisch gebied.

Het perceelsdeel in herbevestigd agrarisch gebied moet uit de verkaveling gesloten worden en kan functioneel aansluiten bij het aangrenzende perceel weiland.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 3 december 2013 beslist de verwerende partij op 5 december 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Horen

De beroepsindiener heeft gevraagd om gehoord te worden.

Gehoord in vergadering van 3 december 2013:

...

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en legt een nota neer ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er wordt opgemerkt dat er in het verslag niet op alle beroepsargumenten wordt ingegaan. Er wordt opnieuw uitvoerig aangehaald dat het advies van de wegbeheerder niet bindend zou zijn en dat er voorwaarden aan de vergunning gekoppeld kunnen worden voor een betere ontsluiting van kavel 3. De historiek van de kadastrale kavels wordt toegelicht en er wordt geconcludeerd dat de zoneringsgrens samenvalt met de kadastrale grens. Het gewestplan werd immers afgebakend op basis van bestaande perceelsgrenzen, die sinds 1931 niet meer gewijzigd werden. De hele site is gelegen binnen het landelijk woongebied. De dichtheid van 15wo/ha zou volgens de toelichting van de beroeper een maximale dichtheid zijn. Het ontwerp voorziet in een dichtheid van 7wo/ha zoals nu al aanwezig.

Tevens wordt een ontwerpschets voorgelegd waarbij een centrale ontsluitingsweg als doodlopende pijpenkop aftakt op Wijper ter ontsluiting van 7 kavels voor open bebouwing en 4 kavels voor halfopen bebouwing, waarvan er 2 als sociale kavels bestemd worden. Rechtstreeks aansluitend op Wijper wordt nog een 8^{ste} kavel voor open bebouwing ontworpen. De schets werd voorafgaandelijk op de gemeente besproken (3PO) waarbij gesteld werd dat het verhogen van de dichtheid binnen het gebied niet kan.

De toelichting van de beroepers brengt geen nieuwe relevante elementen bij ten overstaan van de stukken in het dossier. Wat de alternatieve ontwerpschets betreft, zie verder onder punt 5.g. van de beoordeling.

...

5. Bespreking

...

5.2 Beschrijving van de plaats

Het goed maakt deel uit van een residentiële wooncluster ten noorden van de gewestweg Diestsesteenweg. Deze zacht glooiende omgeving wordt gekenmerkt door de residentiële woningen, overwegend in open verband.. De omgeving rond de wooncluster wordt gekenmerkt door velden en akkers. In oostwaartse richting bevindt zich de kern van Rillaar. De woondichtheid in de omgeving is eerder laag.

Langs Wijper werd aan beide zijden van de projectsite een woning in open verband opgericht. Langs Roth is dit enkel aan de westzijde. Aan de oostzijde grenst de site aan landbouwgronden.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De te verkavelen zone strekt zich overwegend uit tussen de straten Wijper en Diestsesteenweg, enerzijds en de straat Roth, anderzijds. De Diestsesteenweg en Roth zijn hier ongeveer 200m van elkaar verwijderd. In het noorden grenst het goed aan 3 bebouwde percelen uit een verkaveling aan de straat Roth (vergunning 19 april 1984), met een kaveldiepte van ongeveer 50m. Ten oosten van deze verkaveling wordt een toegangsweg gepland naar een achterliggende kavel 1, bestemd voor een vrijstaande woning.

Aan de zuidkant, ter hoogte van het kruispunt van Wijper en de Diestsesteenweg, wordt op het voorplan in twee kavels voorzien, bestemd voor gekoppelde woningen. De oostelijke kavel 3, die grenst aan de Diestsesteenweg, is groter dan de westelijke kavel 4. Kavel 4 zal afgestaan worden om te voldoen aan het sociaal objectief zoals vervat in het decreet Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009. Ten westen van kavel 3 wordt een ontsluitingsweg gepland naar een achtergelegen kavel 2, eveneens bestemd voor de oprichting van een woning in open verband. Beide achtergelegen aan elkaar grenzende kavels 1 en 2, worden zo elk ontsloten via een andere straat.

Ten westen van de kavels 1 en 2 wordt een spievormige kavel 5, met een breedte van ca. 5m voorbehouden om in de toekomst mogelijks gevoegd te worden bij het aangrenzend goed. Langs Wijper wordt eveneens een smalle strook grond afgesplitst (kavel 6) om gevoegd te worden bij het openbare domein.

Kavel 1 ontsluit vanaf Roth langs een 5m brede en ca. 53m lange private toegangsweg. De oppervlakte van de kavel bedraagt ongeveer 25 are. Het bebouwbare vlak is trapeziumvormig en blijft aan alle zijden minimaal 10m verwijderd van de perceelsgrenzen. De oppervlakte ervan bedraagt ca. 700m² waarvan maximaal 300m² bebouwd kan worden met een volume waarvan de kroonlijst minimaal 3m en maximaal 4.5m bedraagt en de dakhelling moet gelegen zijn tussen de 0 en 45°. Achter de woning en aansluitend ermee kan een terrasverharding van maximaal 30m² aangelegd worden. Het bijgebouw wordt beperkt tot een oppervlakte van maximaal 45m².

Kavel 2 wordt ontsloten via een lange private oprijlaan vanaf de Wijper. De totale oppervlakte van kavel 2 bedraagt ongeveer 23,5 are. Ook voor deze kavel geldt dat het bebouwbare vlak, ongeveer 540m² waarvan maximaal 300m² te bebouwen, minimaal 10m van alle perceelsgrenzen verwijderd blijft. Voorts gelden dezelfde stedenbouwkundige voorschriften als voor kavel 1.

Kavel 3 (\pm 700m²) is ca.12m breed en gemiddeld ca. 60m diep. De bebouwbare oppervlakte wordt beperkt tot nagenoeg 9m breedte en 12m diepte.

Kavel 4 heeft een diepte van gemiddeld ca. 36m.

Voor beide woningen geldt een kroonlijsthoogte van minimaal 5m en maximaal 6m en een dakhelling tussen de 35 en 40°. Op kavel 3 kan een bijgebouw van maximaal 30m² opgericht worden. Op kavel 4 bedraagt de maximale oppervlakte van het bijgebouw 15m².

5.4 Historiek

Op 19 november 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning geweigerd voor 3 bouwkavels in open bouworde. Het actuele voorstel werd aangepast aan de bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid (toevoeging sociale kavel).

5.5 Adviezen

- de gemeenteraad heeft op 27 mei 2013 het tracé van de nieuwe weg, na inlijving van kavel 6 bij het openbare domein, goedgekeurd;
- duurzame landbouwontwikkeling van het Departement Landbouw en Visserij bracht op 19 november 2013 een negatief advies uit met betrekking tot de delen van de verkaveling gelegen in herbevestigd agrarisch gebied; er wordt ook gesteld dat een losweg naar een akker niet opgewaardeerd kan worden tot een private toegang naar een woning;
- het agentschap Wegen en Verkeer, district Aarschot, bracht op 30 april 2013 een ongunstig advies uit met betrekking tot de aanleg van de toegangen tot de kavels 2, 3 en 4 langs de gewestweg N10, Diestsesteenweg.

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 7 bezwaarschriften ontvangen waarvan er 1 niet ondertekend werd en 1 ondertekend was door 6 bezwaarindieners. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de afbreuk aan de privacy van de naburige woningen; over het statuut van kavel 1 dat in een vorige verkaveling als landbouwgrond

werd bestempeld en overeenkomstige verwachtingen schepte naar de overige eigenaars van een grond uit dit verkavelingsontwerp; wateroverlast die er al is en zal verergeren als het binnengebied bebouwd wordt; de toegang tot kavel 1 die in het agrarische gebied gelegen is; over de gevaarlijke ontsluiting van de kavels 2, 3 en 4 en de onduidelijkheid qua bestemming van kavel 5. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en gedeeltelijk in aanmerking genomen.

5.7 Beoordeling

a) Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de provinciale verordening inzake hemelwater vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan vigerende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, te worden opgenomen in het ontwerp.

b) De te verkavelen oppervlakte bedraagt ca. 0.60ha. Volgens art. 4.1.8.1° (boek 4, titel 1, hoofdstuk 2) van het decreet inzake het Grond- en Pandenbeleid van 27 maart 2009 moet de verwezenlijking van een 'sociaal woonaanbod' vooropgesteld worden in elk verkavelingsproject met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare. Het sociaal woonaanbod is dan gelijk aan ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Aan de verplichting, overeenkomstig art. 4.1.16.§1. van datzelfde Grond- en Pandenbeleid, dat stelt dat er aan de verkavelingsvergunning van rechtswege een 'sociale last' dient te worden verbonden ter uitvoering van het sociaal woonaanbod, kan niet meer voldaan worden nu het Grondwettelijk Hof bij haar arrestnr. 145/2013 van 7 november 2013 (rolnummer 4804) dit hoofdstuk 3, van titel 1 van boek 4 van het Grond- en Pandenbeleid vernietigd heeft.

Volgens art. 4.2.1.1° (boek 4, titel 2, hoofdstuk 1) van datzelfde Grond- en Pandenbeleid moet de verwezenlijking van een 'bescheiden woonaanbod' eveneens vooropgesteld worden in elk verkavelingsproject met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare. Het bescheiden woonaanbod bedraagt twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonbeleid, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Naast feit dat nog niet voldaan is aan het haar opgedragen bindend Sociaal Objectief, beschikt de stad Aarschot evenmin over een reglement Sociaal Wonen of een gemeentelijk stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen.

Aan de verplichting, overeenkomstig art. 4.2.5.§1. van datzelfde Grond- en Pandenbeleid, dat stelt dat er aan de verkavelingsvergunning van rechtswege een 'last' dient te worden verbonden ter uitvoering van het bescheiden woonaanbod, moet worden voldaan nu dit hoofdstuk 1, van titel 2 van boek 4 van het Grond- en Pandenbeleid tot op heden niet vernietigd werd. Kavel 4 werd ontworpen om aan de bepalingen van het Grond- en Pandenbeleid te voldoen.

c) Het Agentschap Wegen en Verkeer, district Aarschot heeft een bindend negatief advies uitgebracht omdat kavel 3 gedeeltelijk gelegen is aan de N10, Diestsesteenweg en daardoor getroffen wordt door de rooi- en bouwlijn langs deze gewestweg. Er wordt in het advies gesteld dat: 'De aanvraag door de aanleg van toegangen een grote impact heeft op de verkeersveiligheid op een kruispunt van de gewestweg N10. Alle percelen dienen ontsloten te worden via lokale wegen. De mogelijke ontsluiting van kavel 3 is zeer gevaarlijk. Het bestaande conflictpunt Wijper – N10 zal onoverzichtelijk worden. Bij de inrichting van de verkaveling dienen de toegangen naar de percelen zover mogelijk van bestaande kruispunten en op lokale wegen te worden aangelegd.' De aanvraag moet, op basis van art. 7.5.9.3°. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dan ook worden geweigerd.

d) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed grotendeels gelegen in een landelijk woongebied en voor een klein deel in het agrarisch gebied. Artikelen 5, 6 en 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

Verkavelen voor residentiële woningbouw is strijdig met de gewestplanbestemming van het agrarisch gebied. Uit een uittreksel van het originele ingekleurde gewestplan blijkt dat de zoneringsgrens niet samenvalt met de kadastrale perceelgrenzen. De zoneringsgrens ligt ten westen van de sinds 1931 niet meer gewijzigde kadastrale perceelsgrens. Ook de originele zwart-wit versie van het gewestplan bevestigt deze vaststelling. De grens ligt kennelijk net links van- of pal door de woning Diestsesteenweg nr. 252. Aldus is vast te stellen dat de stroken langs de oostelijke zijde van de kavels 1 en 2 gelegen zijn in het agrarische gebied.

Het is hierbij van ondergeschikt belang dat de kadastrale oostelijk grens van de projectsite (tussen de percelen 305T en 305K) ongewijzigd zou zijn sinds 1931. De verwijzing naar de in 1984 verleende verkaveling langs Roth is evenmin relevant. Immers heeft de vergunningverlenende overheid de plicht om zodanig te beslissen dat de goede plaatselijke ordening wordt gevrijwaard. Luidens het arrest van de Raad van State van 13 december 1966, inzake Mampaey kunnen vroegere tekortkomingen of vergissingen op dat vlak, ook die van andere overheden, hen niet van die plicht ontslaan. De toekenning van een vorige verkavelingsvergunning met miskenning van de gewestplanbestemming kan een nieuwe vergelijkbare vergunning niet rechtvaardigen, noch kan het een recht doen ontstaan ten voordele van derden om, zelfs in dezelfde omstandigheden, ook vergunning te bekomen (RvS van 16 september 1966 inzake Naudts en Calewaert).

Naast de toegangsweg naar kavel 1, behoort dus ook een strook tuin van kavel 1 en 2 tot het agrarische gebied. Delen van een agrarische gebied kunnen niet betrokken worden in een huiskavel met residentieel karakter. Deze stelling werd ook geformuleerd in het advies van duurzame landbouwontwikkeling. De stroken die behoren tot het agrarische gebied dienen te worden ondergebracht in een aparte kavel. Wegens de planologische strijdigheid dient de aanvraag te worden geweigerd.

e) Gelet op het bindend negatief advies van de wegbeheerder en de planologische onverenigbaarheid kent de aanvraag geen juridische basis tot vergunnen en is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden. Overigens zal blijken uit deze beoordeling dat het verkavelingsontwerp strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en tevens met het principe van een verantwoord duurzaam ruimtegebruik.

f) Het goed maakt deel uit van een driehoekig landelijk woongebied gelegen ten noorden van de Diestsesteenweg. In het noorden wordt dit vlekvormig landelijk woongebied begrensd door de lintbebouwing langs Roth, met erachter agrarische velden. In het oosten vormen de te verkavelen gronden (die zich over 200m uitstrekken tussen de straten Roth en de Diestsesteenweg) de begrenzing. In het zuiden valt de begrenzing van het landelijk woongebied samen met de lintbebouwing langs de Diestsesteenweg en in het westen met de lintbebouwing langs Wijper.

Het vlekvormig landelijk woongebied, waartoe de te verkavelen gronden behoren, heeft een oppervlakte van nagenoeg 6 hectare. Tot op heden werden een 40-tal woningen opgericht binnen deze zone. Dit komt neer op een woondichtheid van ongeveer 7 woningen per hectare.

Binnen de bestaande verlinting langs de wegen Roth en Wijper zijn nog niet alle kavels bebouwd. Een verdere ontwikkeling en invulling van het landelijk woongebied langs beide bestaande wegen moet nog worden verwacht. Verder is ook het binnengebied, achter de lintbebouwing, nog niet ontwikkeld. Vandaar de huidige alsnog lage dichtheid van 7 woningen per hectare.

Het binnengebied wordt doormidden gesneden door de officieel afgeschafte maar niet in onbruik geraakte voetweg nr. 116. Verder zijn er geen wegen die het gebied doorkruisen en evenmin is er al een aanzet tot ontsluiting ervan. De huidige verkaveling vormt de oostelijke begrenzing van het binnengebied en voorziet enkel in de private ontsluiting van de eigen kavels. De gerealiseerde woondichtheid van het ontwerp bedraagt eveneens ongeveer 7 woningen per hectare.

g) De gewestplanbestemming, de geografische ligging buiten de kern van Rillaar en de actuele beleidsvisie noodzaken tot een verdere ontwikkeling van dit landelijk woongebied met een geringe woondichtheid. De omzendbrief stelt in art. 6.1.2.1.3. aangaande gebieden met een geringe dichtheid dat het gaat om: 'gebieden waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt' en 'residentiële gebieden met georganiseerde open bebouwing. Nochtans zal men er over waken geen al te lage bouwdichtheden na te streven om niet nutteloos bouwgrond te verspillen'.

Dit laatste wordt ook uitdrukkelijk herhaald in art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarbij: "De ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit".

Om tot een georganiseerde open bebouwing te komen in een binnengebied zal, bij verkaveling ervan, de aanleg van nieuwe openbare wegenis onontbeerlijk zijn ter realisatie van de na te streven lage woondichtheid van 15 woningen per hectare.

De verkaveling realiseert een dichtheid van amper 7 woningen per hectare. Dit is ondermaats. Het voorstel is ruimteverslindend en druist in tegen de bepalingen uit de omzendbrief van 1997 aangaande de landelijke woongebieden en eveneens tegen art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangaande een duurzaam ruimtegebruik. Hierbij is de huidige dichtheid van ongeveer 7 woningen per hectare van het nog niet volledig ontwikkeld woongebied irrelevant.

Bijgevolg draagt het verkavelingsontwerp, met kavelgroottes gaande van amper 4 are tot 25 are, niet bij tot een gewenste en duurzaam verantwoorde dichtheid en evenmin tot een optimale kavelindeling van het betreffende landelijk woongebied.

Tijdens de hoorzitting werd een schets neergelegd van een verkavelingsvoorstel waarbij één centrale ontsluitingsweg als een doodlopende pijpenkop wordt afgetakt van Wijper. Behoudens 4 kavels van ongeveer 300m² à 400m² voor halfopen bebouwing, variëren de kavelgroottes voor de 8 kavels voor open bebouwing tussen 540m² en 960m². Alle 12 kavels sluiten direct aan op de nieuwe centrale ontsluitingsweg. Voorst besteedt de schets aandacht aan een doorsteek voor trage weggebruikers doorheen het binnengebied en worden openbare parkings voorzien. Deze elementen, die niet terug te vinden zijn in het voorliggende ontwerp, dragen bij tot een kwalitatieve woonomgeving. Met ruimte voor 12 bouwkavels beslaat de schets een groter deel van het binnengebied dan huidige aanvraag. 8 van de 12 kavels zijn gelegen binnen de contouren van de huidige verkaveling. Dit komt neer op een verdubbeling van de woondichtheid. Het voorstel scoort op een aantal punten beter dan het huidige voorstel. Hoewel de schets evenmin rekening houdt met de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarische gebied, kan het dienen als een mogelijk uitgangspunt voor een nieuw, concreet verkavelingsontwerp.

h) Het creëren van kavels in tweede bouworde is een uitzonderingsmaatregel die aangewend kan worden indien er geen andere ontwikkelings-, ontsluitings- of verkavelingsmogelijkheden voor de projectsite zijn. Het creëren van kavels in tweede bouworde is en blijft een laatste vorm van ruimtelijk ontwikkeling.

De toepassing ervan leidt in de voorliggende aanvraag niet tot een optimale indeling van het landelijk woongebied. Lange private oprijlanen leiden tot overdreven verhardingen en een niet zorgvuldig ruimtegebruik en dienen maximaal vermeden te worden.

Dat het creëren van achterliggende kavels niet tot een optimale indeling en dus evenmin tot een duurzame verantwoorde ruimte-inname leidt, blijkt ook uit het bijgevoegde 'orderingsplan', waarbij een suggestie gedaan wordt voor de verdere ontwikkeling van een groter deel van binnengebied volgens het zelfde principe van achtergelegen kavels in tweede bouworde. Uit deze schets is af te lezen dat de na te streven dichtheid van 15 woningen per hectare op deze wijze onmogelijk gehaald kan worden.

i) De voorgestelde vorm van kavel 4 valt ruimtelijk niet te verdedigen. Hoewel de oppervlakte mathematisch voldoet aan de bepalingen van het Grond- en Pandenbeleid, strookt de kavelgrootte en de bebouwingsvorm ervan niet met wat er plaatselijk courant voorkomt binnen het vlekvormig landelijk woongebied. Hetzelfde kan gezegd worden in verband met de optie voor het halfopen bouwtype. Dit type komt binnen dit vlekvormig

landelijk woongebied niet voor. Erbuiten, in de ruimere omgeving komt dit slechts sporadisch voor. De twee halfopen woningen, het dichtste bij de site (Diestsesteenweg nrs. 221 en 223) zijn overigens gelegen binnen een volrood woongebied.

De in het Grond- en Pandenbeleid vooropgestelde streefcijfers voor de woondichtheid voor het sociale gedeelte van de verkaveling bedragen, volgens art. 4.1.24. van dat decreet, 25 á 35 woningen per hectare. Dit druist in tegen de richtcijfers van 15 woningen per hectare uit de omzendbrief voor het landelijk woongebied, zeker nu dit art. 4.1.24. uit het Grond- en Pandenbeleid door het Grondwettelijk Hof vernietigd werd. Dit bevestigt dat een kavel van amper 4 are voor halfopen bebouwing niet overeenstemt met de bestaande plaatselijke toestand. Daar waar kavel 1 en 2 een aanzet vormen tot een te lage dichtheid zal kavel 4 een precedent vormen om een te hoge dichtheid toe te laten.

j) Verder is de ontsluiting van kavel 3 en mogelijks van die van kavel 4 problematisch. De toegangen tot deze kavels liggen op een sterke helling en heel kort bij de aftakking van Wijper op de Diestsesteenweg. Door de helling hebben de wagens die het terrein verlaten geen zicht op het openbare domein en omgekeerd kan men de wagens het openbaar domein niet zien opkomen. Deze wijze van ontsluiting brengt de verkeersveiligheid in het gedrang.

k) In ondergeschikte orde kan nog vermeld worden dat, hoewel volgens de verkavelaar in het leven geroepen om mogelijks gevoegd te worden bij de achtergelegen gronden gelegen ten westen van de site ter ontsluiting ervan, de bestemming van kavel 5 onduidelijk blijft nu uit de bijgevoegde ontwerpschets (ordeningsplan) ter invulling van een groter deel van het binnengebied blijkt dat kavel 5 hiertoe niet aangewend zal worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de wegbeheerder heeft een bindend negatief advies uitgebracht;*
- volgens een uittreksel van het origineel ingekleurde gewestplan valt de zoneringsgrens niet samen met de bestaande kadastrale kavelgrenzen; het verkavelingsvoorstel is strijdig met de gewestplanbestemming voor wat betreft de delen gelegen in het agrarisch gebied;*
- het verkavelingsvoorstel voorziet in een te lage dichtheid van ongeveer 7 woningen per hectare, wat ondermaats is ten aanzien van een gewenste dichtheid van ongeveer 15 woningen per hectare; hierdoor is het voorstel ruimteverslindend en druist het in tegen de bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 aangaande de ontwikkeling en invulling van vlekvormige landelijke woongebieden en eveneens tegen art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- het project voorziet niet in een optimale kavelindeling voor de eigen site; een opvulling van een binnengebied met achtergelegen kavels in tweede bouworde strookt niet met de algemene bepalingen aangaande de ontwikkeling en de verdichting van een landelijk woongebied;*
- de verkeersveiligheid op het kruispunt Wijper - Diestsesteenweg wordt, door de preciaire ontsluiting op een sterke helling, voor minstens de kavel 3, in het gedrang gebracht.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan artikel 4.7.23, § 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 33 van de Grondwet en van het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat, de beoordeling in de bestreden beslissing van de vergunningsaanvraag een letterlijke overname betreft van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar;

Dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de Deputatie zich een eigen oordeel heeft gevormd over de vergunningsaanvraag en dat evenmin blijkt waarom met de beoordeling in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar akkoord zou kunnen worden gegaan;

Terwijl, art. 4.7.23, § 1 VCRO bepaalt dat de Deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde administratieve beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar;

Dat het aan de Deputatie toekomt om de administratieve beroepen te beoordelen die worden ingesteld tegen een vergunningsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen in eerste administratieve aanleg (...);

Dat deze beslissingsbevoegdheid in geen geval toekomt aan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar; Dat de PSA overeenkomstig art. 4.7.23, § 1 VCRO slechts een verslag omtrent het ingesteld beroep dient op te maken, waarna de Deputatie beslist over de vergunningsaanvraag; Dat de beslissing van de Deputatie moet worden opgemaakt op grond van het verslag van de PSA betekent uiteraard niet dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid niet bij de Deputatie zou liggen; Dat de Deputatie namelijk in haar beslissing kan afwijken van het verslag van de PSA;

Dat naar aanleiding van het administratief beroep door verzoekende partij de PSA op 20 november 2013 een verslag werd opgemaakt (...); Dat in dit verslag de vergunningsaanvraag van verzoekende partij als volgt werd beoordeeld:

...

Dat in de bestreden beslissing melding wordt gemaakt van het bestaan van het verslag van de PSA: "De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar van 20 november 2013", Dat echter niet wordt aangegeven op grond van welke redenen het verslag van de PSA zou kunnen worden bijgetreden; Dat niet eens wordt vermeld dat het verslag van de PSA wordt bijgetreden;

Dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zich beperkt tot de volgende overwegingen:

...

Dat kan worden vastgesteld dat de zogenaamde beoordeling door de Deputatie van de vergunningsaanvraag de letterlijke overname vormt van de beoordeling in het verslag van de PSA; Dat in de bestreden beslissing enkel een passage werd toegevoegd met betrekking tot een eventuele nieuwe verkavelingsaanvraag (zie laatste paragraaf punt g)); Dat een dergelijke beschouwing met betrekking tot een mogelijke ander verkavelingsontwerp uiteraard geen beoordeling vormt van de voorliggende vergunningsaanvraag; Dat dergelijke overwegingen dan ook geen concrete en eigen beoordeling vormen omtrent het ingestelde beroep conform art. 4.7.23, § 1 VCRO;

Dat de verwerende partij door zich te beperken tot een letterlijke overname van de beoordeling in het verslag van de PSA geen beslissing heeft genomen omtrent het ingesteld beroep op grond van het verslag van de PSA; Dat de bestreden beslissing evenmin aanhaalt dat de weergegeven beoordeling het verslag van de PSA vormt en dat nergens wordt aangehaald dat de Deputatie zich bij deze overwegingen zou kunnen aansluiten; Dat in de bestreden beslissing nog minder wordt gemotiveerd waarom de Deputatie zich zou kunnen aansluiten bij de bevindingen van het verslag van de PSA; Dat het verslag van de PSA het uitgangspunt kan vormen waarop de Deputatie haar beslissing steunt, maar dat de Deputatie in toepassing van de haar in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegekende bevoegdheden zich zelf een beoordeling van het ingestelde beroep diende te vormen; Dat in art. 4.7.21, § 1 VCRO namelijk wordt bepaald dat de Deputatie een beslissing neemt "op grond van" het verslag van de PSA (...);

Dat de bestreden beslissing derhalve flagrant is met de regeling uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die de beslissingsbevoegdheid inzake de beoordeling van administratieve beroepen tegen vergunningsbeslissingen door het College van Burgemeester en Schepenen toevertrouwt aan de Deputatie; Dat het daadwerkelijk uitoefenen van een beslissingsbevoegdheid immers noodzakelijkerwijze vereist dat een eigen beoordeling wordt gemaakt, zij het dat deze beoordeling op grond van het verslag van de PSA dient te worden gemaakt; Dat in deze niet anders kan worden vastgesteld dan dat de beslissingsbevoegdheid werd gedelegeerd naar de PSA;

Dat dergelijke bevoegdheidsoverdracht, zo niet juridisch dan minstens feitelijk, strijdt met art. 33 van de Grondwet dat bepaalt dat de administratieve overheden slechts de bevoegdheden hebben die hen door de Grondwet of door een wettelijke bepaling werden toegewezen en deze bevoegdheden moeten uitoefenen op de wijze zoals voorgeschreven door de Grondwet of door een wettelijke bepaling; Dat de toewijzing van een welbepaalde bevoegdheid aan een welbepaalde administratieve overheid immers wordt geacht te geschieden in het algemeen belang, waarbij deze administratieve overheid dus in beginsel de verplichting heeft om de haar toegewezen bevoegdheid daadwerkelijk uit te oefenen zonder mogelijkheid van delegatie; Dat in de rechtsleer immers terecht wordt aangestipt dat de aanstelling van publiekrechtelijke organen gepaard gaat met de nodige waarborgen om te verzekeren dat deze organen in staat zullen zijn het algemeen belang te behartigen en enkel dat belang voor ogen houden; Dat op dergelijke wijze dus wordt verzekerd dat de beslissingsbevoegdheid slechts wordt aangewend in het algemeen belang (...); Dat een delegatie om die reden slechts toelaatbaar wordt geacht om detailmaatregelen te treffen

die beperkt zijn wat het voorwerp en het doel betreft (...); Dat het te dezen uiteraard niet gaat om een delegatie in verband met een detailmaatregel, aangezien de beoordeling van het ingestelde beroep precies de essentie van de beslissing uitmaakt;

Dat voormeld verbod van delegatie van beslissingsbevoegdheid door een administratieve overheid overigens evenzeer geldt ten aanzien van adviesverlenende instanties; Dat in de ter zake gespecialiseerde rechtsleer uitdrukkelijk wordt gesteld dat het bestuur bij niet-bindende adviezen verplicht is zelf haar beslissingsbevoegdheid uit te oefenen:

...

Dat het te dezen buiten elke betwisting staat dat het verslag van de PSA slechts een advies uitmaakt waarvan de Deputatie (gemotiveerd) kan afwijken (...); Dat het verslag van de PSA derhalve slechts een niet-bindend advies uitmaakt; Dat het evident nooit de bedoeling is geweest van de decreetgever om de beslissingsbevoegdheid van ingestelde beroepen door te schuiven naar de PSA; Dat dit orgaan krachtens art. 4.7.21, § 1 VCRO enkel wordt verplicht een voorbereidend standpunt te vormen, zulks bij wijze van inlichting voor de Deputatie die vervolgens, na kennisname van het administratief beroep op grond van het verslag van de PSA een beslissing neemt omtrent het ingestelde beroep;

Dat de Deputatie in deze echter geen eigen beoordeling heeft gemaakt van het ingestelde beroep en er zich toe heeft beperkt het verslag van de PSA letterlijk over te nemen zonder weer te geven waarom zij zich hierbij zou kunnen aansluiten; Dat dit in deze des te meer klemmt aangezien beroeper na kennisname van het verslag van de PSA nog een uitvoerige replieknota heeft neergelegd tot weerlegging van het verslag van de PSA (...); Dat het niet getuigt van zorgvuldig bestuur om het verslag van de PSA zonder meer over te nemen zonder de argumentatie van verzoekende partij in de replieknota tegemoet te treden;

Zodat, het bestreden besluit dient te worden vernietigd wegens schending van de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij verwijst naar de weerlegging van het eerste middelonderdeel van het tweede middel. Daaruit blijkt dat de deputatie in casu slechts over een gebonden bevoegdheid beschikte nu zij gebonden was door het negatief advies van de wegbeheerder. Het negatief advies van de wegbeheerder is m.a.w. een voldoende motief om de bestreden beslissing te verantwoorden.

De kritiek die verzoekende partij in dit middel uiteenzet heeft dan ook betrekking op een overtollig motief. Zelfs indien de kritiek gegrond zou zijn, kan zij geenszins leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Kritiek op een overtollig motief kan immers niet leiden tot de onwettigheid en dus tot de vernietiging van het bestreden besluit. Het middel dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard bij gebrek aan belang. (...)

Het eerste middel is onontvankelijk.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Het uitgangspunt van het verweer (dat overigens identiek is wat de andere middelen betreft; zie verder) is evenwel volledig onjuist, zoals blijkt uit de stukken van het dossier zoals gevoegd bij het verzoekschrift tot nietigverklaring, in de eerste plaats stuk 3, zijnde een eerdere weigeringsbeslissing van 2009 met een andere invulling van de gewenste loten maar o.g.v. een zelfde eigendomsconfiguratie als thans het voorwerp is geweest van de nieuwe vergunningsaanvraag. Vervolgens dient verwezen te worden naar stuk 9 van het dossier van verzoekende partij, zijnde het verkavelingsplan zoals voorwerp heeft uitgemaakt van de aanvraag. Ten slotte wordt verwezen stuk 15, zijnde de replieknota die verzoekende partij heeft neergelegd voor de deputatie na kennisname van het verslag van de PSA. Op blz. 2 bovenaan, randnr. 2 heeft verzoekende partij in het kader van de administratieve beroepsprocedure uitdrukkelijk ingeroepen dat er ter zake geen sprake kan zijn van een zogenaamd vermeend bindend advies van de wegbeheerder, aangezien de verkaveling niet gelegen is aan een gewestweg en dat in tegendeel a.d.h.v. het verkavelingsplan het duidelijk kan afgelezen worden dat alle percelen van het verkavelingsplan zullen ontsloten worden via lokale wegen.

Verzoekende partij verwijst vervolgens dienaangaande naar de repliek op het eerste middelonderdeel van het tweede middel. Het verleende advies van Agentschap Wegen en Verkeer heeft helemaal geen bindend karakter, omdat er niet voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van art. 7.5.9 VCRO, waarin een temporele regeling is uitgewerkt voor vergunningsaanvragen die betekend zijn voor 31 december 2013. De aanvraag in kwestie werd weliswaar ontvangen op 26 februari 2013 (...), zijnde voorafgaandelijk aan de referentiedatum van 31 december 2013, maar er is in casu geen sprake van een aanvraag die betrekking heeft op percelen die gelegen zijn langs een gewestweg krachtens art. 7.5.7, 1^{ste} lid, 3^o VCRO (de overige hypothesen zijn niet relevant, aangezien de bestreden beslissing enkel gewag maakt van de Diestesteenweg, zijnde de gewestweg N10).

Uit de hoger aangehaalde stukken blijkt immers dat de aanvraag geen betrekking heeft op percelen die gelegen zijn langs een gewestweg, in tegenstelling tot hetgeen werd geponeerd in het verslag van de PSA, en zonder eigen beoordeling werd overgenomen door de deputatie in het bestreden besluit. Ook in de antwoordnota van de verwerende partij wordt ten onrechte het tegendeel geponeerd in strijd met de stukken van het dossier en in strijd met de werkelijke, feitelijke toedracht.

De percelen van de aanvraag zijn integendeel alle gelegen langs de Wijper aan de zuidelijke kant van de aanvraag en langs de Roth aan de noordelijke kant. Er is op geen enkele wijze rechtstreekse aansluiting voorzien op de Diestesteenweg, maar in tegendeel uitsluitend aansluiting op de Wijper met servitudetoegang. Dit is zeer uitdrukkelijk ingeroepen in de aanvraag en heeft het voorwerp uitgemaakt van kritiek die verzoekende partij heeft laten gelden in beroep bij de deputatie, zonder dat op enige wijze deze kritiek werd tegemoet getreden in de bestreden deputatiebeslissing of in het advies van de PSA (...). Verzoekende partij heeft immers in het bouwberoep (...) uitdrukkelijk ingeroepen dat de toepassingsvoorwaarden van art. 7.5.9 VCRO niet vervuld zijn, en heeft bijgevolg even uitdrukkelijk ingeroepen dat het advies van Wegen en Verkeer bijgevolg niet bindend is (zie blz. 12 bouwberoep, ...).

Bovendien heeft verzoekende partij uitdrukkelijk ingeroepen dat het advies van Wegen en Verkeer, benevens niet-bindend, ongegrond is, omdat er geen rekening wordt gehouden met het voorstel van het verkavelingsplan om uitsluitend ontsluiting te voorzien via de lokale

wegen, hetgeen in een stedenbouwkundige voorwaarde kan opgelegd worden (zie blz. 12 t.e.m 14 bouwberoep, ...).

Het verslag van de PSA behoudt hierover het stilzwijgen (...), aangezien er geen woord wordt gerept over de uitdrukkelijk ingeroepen kritiek. Het bestreden besluit, dat zuiver kopieconform is (...), behoudt hierover bijgevolg op dezelfde wijze het stilzwijgen (...).

Dit klemmt des te meer aangezien verzoekende partij nog een replieknota heeft neergelegd op de hoorzitting van 3 december 2013 in antwoord op het verslag van de PSA (...). In deze replieknota werd nogmaals uitdrukkelijk ingeroepen dat in het verslag van de PSA niet wordt geantwoord op de argumentatie van verzoekende partij die beroeper was voor de deputatie (...).

Aangezien het deputatiebesluit kopieconform is aan het verslag van de PSA is meteen ook bewezen dat evenmin werd geantwoord door de deputatie op de argumentatie van verzoekende partij. Het bestreden besluit neemt immer woordelijk het verslag van de PSA over (zie 5.7 beoordeling, blz. 4 t.e.m. 7 bestreden besluit, ...). Weliswaar wordt op blz. 1 van het bestreden besluit verwezen naar de hoorzitting en geponeerd dat de "toelichting van de beroepers geen nieuwe relevante elementen bijbrengt ten overstaan van de stukken in het dossier", maar dit kan bezwaarlijk als een eigen beoordeling beschouwd worden, in zonderheid m.b.t. de kwestie van de vermeende ligging langs een gewestweg. Op blz. 4, c) van het bestreden besluit wordt immers letterlijk dezelfde passage overgenomen uit het verslag van de PSA, zodat eenvoudigweg geen eigen beoordeling werd gedaan door de deputatie door de door verzoekende partij ingeroepen kritiek niet tegemoet te treden in het bestreden besluit.

Uit de gegrondheid van het eerste middelonderdeel van het tweede middel volgt dan ook dat er geen sprake is van kritiek op een overtollig motief. Het stereotiep verweer van de verwerende partij in antwoordnota m.b.t. alle middelen gaat dan ook in het geheel niet op.

De omstandigheid dat het onderzoek van het bouwberoep vooraf wordt gedaan door de PSA ontslaat de vergunningverlenende overheid niet van haar verplichting om zelf tot een beslissing te komen. Een advies vormt immers slechts een voorbereidende handeling en kan gebruikt worden ter motivering van een administratieve beslissing, maar dan moet uit de motivering van de beroepsoverheid wel zeker duidelijk blijken waarom het niet-bindend advies van de PSA zonder meer wordt gevolgd in het licht van de uitdrukkelijk ingeroepen kritiek in het bouwberoep en zelfs na kennisname van het verslag van de PSA.

Het verwijzen naar een advies vormt een indirecte motivering die weliswaar wordt aanvaard, maar waar tegenover staat dat het nog steeds de overheid is die de beslissing dient te nemen en bijgevolg haar motivering dient te geven en daar de nodige gevolgtrekkingen bij dient te maken (...).

Verwerende partij stelt zich impliciet op het standpunt dat eigenlijk dat een vergunningsbeslissing niet door de deputatie zelf wordt genomen, maar door haar adviserende instanties aangezien zij niet zelf een oordeel zou moeten vormen over de ingediende aanvraag.

Volgens dergelijk onjuist standpunt moet de deputatie geen beslissing meer nemen zodra een bindend negatief advies werd verleend. Hoger heeft verzoekende partij reeds aangetoond dat er van een bindend negatief advies in de zin van art. 7.5.9, 2de lid VCRO helemaal geen sprake is (...).

Maar zelfs al zou er al sprake zijn van een bindend advies, dan nog is de vergunningverlenende overheid niet vrijgesteld van eigen beoordeling en kan deze overheid zich niet beperken tot een kopieconforme overname van het verslag van de PSA, dat zelfs verwijst naar het zogenaamd bindend advies van Wegen en Verkeer. Dit geldt des te meer wanneer zij zoals in casu de kritiek betrekking heeft op de toepassingsvoorwaarden van art. 7.5.9 VCRO om überhaupt te kunnen spreken over een bindend negatief advies.

De deputatie dient echter de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken en dient hierbij een eigen beoordeling te maken, zowel op het vlak van legaliteit als opportuniteit van de aanvraag (...). Dit volgt uit het gegeven dat de deputatie ter zake optreedt als orgaan van actief bestuur en bijgevolg het devolutief karakter van het beroep dient te respecteren (...). De deputatie mag zich bijgevolg voor wat betreft haar motivering aansluiten bij een advies, maar ze moet dit doen o.b.v. een eigen beoordeling en ze dient tevens voldoende aan te geven op welke punten ze aansluit (...).

Verwerende partij gaat bovendien voorbij aan het feit dat de deputatie niet het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer heeft overgenomen, maar wel dit van de PSA, dat overigens geen bindend advies uitmaakt (...).

De inhoudelijke motivering van de beslissing evenals de beslissing wordt op geen enkele wijze toegelicht door de Deputatie zelf. Het advies van de PSA wordt letterlijk overgenomen zonder zelfs de enige bemerking dat de Deputatie deze zelfde mening is toegedaan. De deputatie dient haar beslissing te nemen op grond van het verslag (...). Deze verplichting houdt echter niet in dat zij dit verslag louter dient over te nemen zonder zelf tot een oordeel te komen. De deputatie dient dit verslag te hanteren als voorbereiding van haar beslissing. Het verslag vormt m.a.w. het vertrekpunt voor de beslissing (...). Hieruit kan worden afgeleid dat een beoordeling niet louter mag bestaan uit het gegeven advies maar hierop moet worden gebaseerd als uitgangspunt voor een eigen beoordeling in hoofde van de vergunningverlenende overheid.

De deputatie heeft ondanks haar beslissingsbevoegdheid nagelaten in casu een inhoudelijke motivering weer te geven van de door haar genomen beslissing.

Dientengevolge dient te worden afgeleid dat de beslissing ter zake is genomen door de PSA en niet door de deputatie. Geoordeeld dient te worden dat een verboden delegatie van beslissingsmacht van de beslissende overheid aan de adviseur heeft plaatsgevonden. Een loutere verwijzing naar het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer is bijgevolg niet voldoende om deze letterlijke overname van een ander advies, m.n. van de PSA, te verantwoorden, om de eenvoudige reden dat verzoekende partij precies bekritiseerd heeft in het bouwberoep dat er sprake zou zijn van een bindend advies van de wegbeheerder in de zin van art. 7.5.9 VCRO. Voor de goede orde verwijst verzoekende partij ten overvloede naar de weerlegging van de antwoordnota m.b.t. het eerste middelonderdeel van het tweede middel, hier als herhaald te beschouwen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij niet alleen uitdrukkelijk naar het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar ze neemt het verslag tevens in de bestreden beslissing over, waaruit blijkt dat de verwerende partij zich integraal aansluit

bij het verslag van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich derhalve de beoordeling van de aanvraag door de stedenbouwkundige ambtenaar eigen maakt.

De bestreden beslissing is overigens niet beperkt tot een overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat op de hoorzitting lezing is gegeven van het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de beroepsindiener tijdens de hoorzitting zijn beroepsschrift heeft toegelicht en een nota heeft neergelegd ter weerlegging van het verslag. Verder bevat de bestreden beslissing volgende weergave van de argumenten van de beroepsindiener tijdens de hoorzitting:

“ ...

De beroepsindiener licht zijn beroepsschrift toe en legt een nota neer ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er wordt opgemerkt dat er in het verslag niet op alle beroepsargumenten wordt ingegaan. Er wordt opnieuw uitvoerig aangehaald dat het advies van de wegbeheerder niet bindend zou zijn en dat er voorwaarden aan de vergunning gekoppeld kunnen worden voor een betere ontsluiting van kavel 3. De historie van de kadastrale kavels wordt toegelicht en er wordt geconcludeerd dat de zoneringsgrens samenvalt met de kadastrale grens. Het gewestplan werd immers afgebakend op basis van bestaande perceelsgrenzen, die sinds 1931 niet meer gewijzigd werden. De hele site is gelegen binnen het landelijk woongebied. De dichtheid van 15wo/ha zou volgens de toelichting van de beroeper een maximale dichtheid zijn. Het ontwerp voorziet in een dichtheid van 7wo/ha zoals nu al aanwezig.

Tevens wordt een ontwerpschets voorgelegd waarbij een centrale ontsluitingsweg als doodlopende pijpenkop aftakt op Wijper ter ontsluiting van 7 kavels voor open bebouwing en 4 kavels voor halfopen bebouwing, waarvan er 2 als sociale kavels bestemd worden. Rechtstreeks aansluitend op Wijper wordt nog een 8^{ste} kavel voor open bebouwing ontworpen. De schets werd voorafgaandelijk op de gemeente besproken (3PO) waarbij gesteld werd dat het verhogen van de dichtheid binnen het gebied niet kan.

...”

De conclusie van de verwerende partij is de volgende:

“ ...

De toelichting van de beroepers brengt geen nieuwe relevante elementen bij ten overstaan van de stukken in het dossier. Wat de alternatieve ontwerpschets betreft, zie verder onder punt 5.g. van de beoordeling.

...”

Onder punt 5.g) stelt de verwerende partij, aanvullend aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Tijdens de hoorzitting werd een schets neergelegd van een verkavelingsvoorstel waarbij één centrale ontsluitingsweg als een doodlopende pijpenkop wordt afgetakt van Wijper. Behoudens 4 kavels van ongeveer 300m² à 400m² voor halfopen bebouwing, variëren de kavelgroottes voor de 8 kavels voor open bebouwing tussen 540m² en 960m². Alle 12 kavels sluiten direct aan op de nieuwe centrale ontsluitingsweg. Voorst besteedt de schets aandacht aan een doorsteek voor trage weggebruikers doorheen het binnengebied en worden openbare parkings voorzien. Deze elementen, die niet terug te vinden zijn in het voorliggende ontwerp, dragen bij tot een kwalitatieve woonomgeving. Met ruimte voor 12 bouwkavels beslaat de

schets een groter deel van het binnengebied dan huidige aanvraag. 8 van de 12 kavels zijn gelegen binnen de contouren van de huidige verkaveling. Dit komt neer op een verdubbeling van de woondichtheid. Het voorstel scoort op een aantal punten beter dan het huidige voorstel. Hoewel de schets evenmin rekening houdt met de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het agrarische gebied, kan het dienen als een mogelijk uitgangspunt voor een nieuw, concreet verkavelingsontwerp.

...

2.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden in haar argumentatie dat de verwerende partij heeft nagelaten een eigen beoordeling te maken van de aanvraag en ten onrechte voorhoudt dat de beroepsargumentatie na het verslag niet werd beoordeeld.

Nog daargelaten de vraag naar de ontvankelijkheid van het middel, is het in elk geval ongegrond.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.7.16, § 1, 4.3.1, 4.3.3, 4.3.4, 4.7.23, § 1 en 7.5.9, eerste lid, 3° VCRO, van artikel 1, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij vraagt verder de toepassing van artikel 159 van de grondwet.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat,

Eerste onderdeel, de vergunningsaanvraag voor het verkavelen van een stuk grond wordt geweigerd omdat het Agentschap Wegen en Verkeer een zagezegd bindend negatief advies zou hebben verleend;

Dat volgens dit advies één van de kavels van het verkavelingsplan zou gelegen zijn aan een gewestweg en dat de mogelijke ontsluiting van deze kavel een gevaar zou vormen voor de verkeersveiligheid;

Tweede onderdeel, verwerende partij bovendien in de bestreden beslissing niet, of minstens onvolledig, onvoldoende en zeker niet afdoende heeft gemotiveerd waarom het advies van de wegbeheerder als bindend zou moeten worden beschouwd, onder meer rekening houdende met de argumentatie die verzoekende partij heeft doen gelden in haar administratief beroep dd. 29 augustus 2013 en haar replieknota op het verslag van de PSA die werd neergelegd op de hoorzitting dd. 3 december 2013;

Terwijl, eerste onderdeel, in art. 4.3.1, § 1, 1°, b) VCRO wordt bepaald dat een vergunning kan worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; Dat art. 4.3.1, § 2 VCRO stelt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtnaam van onder meer de volgende beginselen:

...

Dat de aandachtspunten aan de hand waarvan de ruimtelijke toetsing van de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren onder meer betrekking dienen te hebben op de ontsluiting van het project (...);

Dat in de bestreden beslissing de verkavelingsvergunning wordt geweigerd omdat het aangevraagde zagezegd de verkeersveiligheid in het gedrang zou brengen; Dat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar een negatief advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dat zogenaamd bindend zou zijn; Dat in dit advies wordt geponeerd dat de aanvraag door de aanleg van toegangen een grote impact zou hebben op de verkeersveiligheid van een kruispunt van de gewestweg N10;

Dat art. 4.7.16, § 1 VCRO bepaalt dat de instanties die naar aanleiding van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag om advies worden verzocht, worden aangeduid door de Vlaamse Regering; Dat deze bepaling wordt uitgewerkt in het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen; Dat krachtens art. 1, 2° van het Besluit van 5 juni 2009 de wegbeheerder een advies dient te verlenen voor aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn langs gewestwegen;

Dat art. 7.5.9 VCRO verder stipuleert dat een negatief advies van de weg beheerder de vergunningverlenende overheid verbindt; Dat het evenwel enkel adviezen betreft die worden uitgebracht door de wegbeheerder voor wat betreft percelen die gelegen zijn langs gewestwegen (art. 7.5.9, eerste lid, 3° VCRO);

Dat in deze echter moet worden vastgesteld dat de verkavelingsvergunningsaanvraag geen betrekking heeft op percelen die gelegen zouden zijn langs een gewestweg in de zin van art. 1, 2° van het Besluit van 5 juni 2009 (...); Dat uit het verkavelingsplan duidelijk kan worden afgeleid dat de percelen zoals aangeduid in het verkavelingsplan niet gelegen zijn aan de gewestweg N10, maar wel aan twee gemeentewegen, met name De Wijper en de Roth (...); Dat er zodoende geen wettelijke grondslag bestond tot het aanvragen van een advies aan het Agentschap Wegen en Verkeer;

Dat de omstandigheid dat de gronden waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft niet zijn gelegen aan een gewestweg tot gevolg heeft dat het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dd. 30 april 2013 in geen geval als bindend kon worden beschouwd door de vergunningverlenende overheid;

Dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de uitoefening van haar wettigheidstoezicht is bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig tot haar beslissing is kunnen komen (...); Dat in deze dan ook vastgesteld dient te worden dat de verwerende partij er verkeerdelijk vanuit is gegaan dat het verkavelingsproject gelegen zou zijn aan een gewestweg, terwijl uit het verkavelingsplan duidelijk blijkt dat dit niet het geval is; Dat in de bestreden beslissing zodoende het negatief advies van het Agentschap Wegen en Verkeer niet als bindend kon worden beschouwd; Dat zulks een manifeste beoordelingsfout uitmaakt in hoofde van de vergunningverlenende overheid en zij op grond hiervan de vergunning niet kon te weigeren;

Dat het uitgebracht advies van de weg beheerder bovendien zelf onzorgvuldig is; Dat de ontsluiting van de verkaveling geen onveilige verkeerssituatie zal doen ontstaan; Dat de toegangswegen in geen geval zullen zorgen voor enige impact op de verkeersveiligheid van het kruispunt van de Wijper met de Diestsesteenweg (N10), hetgeen ook niet concreet wordt aangetoond in het uitgebrachte advies; Dat, ingeval van een bindend advies, de onwettigheid van dat advies met toepassing van art. 159 van de Grondwet kan worden ingeroepen wegens onzorgvuldige beoordeling van de aanvraag in het advies; Dat bijgevolg de bestreden beslissing, door zich gebonden te achten door een advies dat zelf onzorgvuldig is en buiten toepassing dient te worden verklaard, de rextens vereiste feitelijke en juridische grondslag ontbeert en om die reden zelf onwettig is;

Dat de op te richten woningen op lot 2, lot 3 en lot 4 een uitgang zullen hebben op de lokale weg de Wijper; Dat lot 1 bereikbaar zal zijn langs de Roth; Dat het verkavelingsplan zodoende reeds voorziet in een ontsluiting van de percelen via lokale wegen, zodat van enige onveilige situatie geen sprake kan zijn;

Dat met betrekking de verkeersveiligheid verzoekende partij in haar administratief beroepschrift tenslotte had voorgesteld om in de stedenbouwkundige vergunning als vergunningsvoorwaarde op te leggen dat de ontsluiting van lot 3 dient te gebeuren langs het lot 4 van de verkaveling; Dat op dergelijke wijze de toegangsweg naar het lot 3 nog verder van het kruispunt van de Wijper met de Diestsesteenweg zal komen te liggen, met een nog veiligere verkeersafwikkeling tot gevolg; Dat de ontsluiting van lot 4 langs het lot 3 kan worden gerealiseerd door middel van de vestiging van een erfdienstbaarheid recht van overgang; Dat deze erfdienstbaarheid kan worden gevestigd door middel van een overeenkomst tussen de eigenaars van de percelen; Dat in de verkavelingsvergunning als voorwaarde kan worden opgenomen dat de eigenaars van de loten, 3 en 4 een overeenkomst tot vestiging van een erfdienstbaarheid moeten sluiten waarbij aan lot 3 een recht van overgang langs lot 4 wordt toegekend voor een ontsluiting naar de weg; Dat deze mogelijkheid echter niet werd besproken in het verslag van de PSA, en dus ook niet in de bestreden beslissing; Dat van een zorgvuldig handelende overheid nochtans mag worden verwacht dat, wanneer zij meent te moeten oordelen dat er een probleem inzake verkeersveiligheid zou bestaan (quod non), dat zij minstens de voorwaarde bespreekt die aan dit vermeende probleem kan verhelpen;

Dat dit des te meer het geval is aangezien verzoekende partij in haar administratief beroepschrift had gewezen op een precedent dat deze werkwijze van ontsluiting via een servitutedeweg bevestigt (...); Dat van een zorgvuldig bestuur kon worden verwacht om in het licht van de door verzoekende partij aangereikte argumentatie om een nieuw advies op te vragen aan de wegbeheerder;

En terwijl, tweede onderdeel, één en ander bovendien des te meer klemmt nu verzoekende partij in het kader van onderhavige vergunningsprocedure reeds in extenso heeft gewezen op de omstandigheid dat de percelen van het verkavelingsplan niet gelegen zijn aan een gewestplan en dat de ontsluiting van deze percelen zal gebeuren langs lokale wegen; Dat de verwerende partij aan deze argumentatie echter volledig is voorbij gegaan;

Dat verzoekende partij namelijk zowel in het administratief beroepschrift als in de replieknota zoals neergelegd tijdens de hoorzitting voor verwerende partij erop had gewezen dat het advies van de wegbeheerder als niet-bindend moet worden beschouwd;

Dat verzoekende partij tenslotte de aangehaalde elementen nogmaals mondeling heeft opgesomd en toegelicht tijdens de hoorzitting voor verwerende partij;

Dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur in gelijkaardige omstandigheden mag verwacht worden dat zij deze elementen uit zichzelf integraal zou onderzoeken en beoordelen alsook dat zij hiermee des te meer rekening zou houden wanneer deze argumentatie, zoals te dezen, uitdrukkelijk werd opgeworpen in het kader van een georganiseerd administratief beroep; Dat er in zulk een geval immers onmiskenbaar sprake is van een verzwaring van de formele motiveringsplicht (...);

Dat dit in casu des te meer geldt nu de decretale regels inzake de vergunningverlening, en meer bepaald art. 4.7.21, § 1 VCRO expliciet voorschrijft dat verwerende partij in het kader van een georganiseerd administratief beroep de vergunningsaanvraag (1) terug in zijn volledigheid onderzoekt en een beslissing neemt (2) op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en desgevallend (3) na de betrokken partijen gehoord te hebben tijdens een hoorzitting;

Dat verzoekende partij echter diende vast te stellen dat verwerende partij het administratief beroep tegen de Beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 22 juli 2013 ondanks de uitvoerig uiteengezette argumentatie toch niet heeft ingewilligd en verkeerdelijk heeft aangenomen dat het advies van de wegbeheerder bindend zou zijn; Dat de ingeroepen argumentatie in het beroepschrift en in de replieknota niet wordt besproken en beoordeeld op haar merites;

Dat verzoekende partijen, sterker nog, dienden vast te stellen dat de stedenbouwkundige nota en de replieknota niet eens worden vermeld in het bestreden besluit, laat staan dat de inhoud hiervan wordt besproken en beoordeeld op haar merites; Dat de zogenaamde beoordeling in de bestreden beslissing immers slechts een letterlijke overname uitmaakt van het verslag van de PSA;

Dat een dergelijke kopiëring aldus niet kan volstaan om een afdoende antwoord te bieden op de argumentatie welke werd aangehaald door verzoekende partij in de administratieve beroepsprocedure; Dat de motivering immers afdoende dient te zijn, zodat deze de beroeper in staat kan stellen te begrijpen op grond van welke feitelijke of juridische gronden geen rekening werd gehouden met haar argumenten en waar het advies van de wegbeheerder zogenaamd wel bindend zou zijn;

Dat een niet-afdoende motivering van een vergunningsbeslissing over de ingediende beroepsargumenten de deugdelijkheid van de formele motivering aantast en bijgevolg ook de onwettigheid van de bestreden beslissing (...);

Dat het geen betoog behoeft dat verwerende partij, door op zulke wijze om te springen met de argumentatie aangereikt door verzoekende partij, het decretaal recht van verzoekende partij om gehoord te worden alsook haar eigen verplichting van een eenzijdige bestuurlijke rechtshandeling op afdoende wijze te motiveren op manifeste wijze heeft miskend;

Dat, door zonder meer en op foutieve wijze vast te stellen dat de verkavelingsaanvraag zou moeten worden geweigerd wegens een zogezegd bindend advies van de wegbeheerder, dit in weerwil en de stukken die verzoekende partij tijdens de vergunningsprocedure - waaronder de hoorzitting - naar voren heeft gebracht, het bestreden besluit onder meer de formele motiveringsverplichting manifest schendt;

Zodat, het bestreden besluit dient te worden vernietigd wegens schending van de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Eerste onderdeel:

...

De betrokken stedenbouwkundige aanvraag werd op 26 februari 2013 ingediend bij het college voor burgemeester en schepenen. D.i. dus voor 31 december 2013, waardoor de aanvraag binnen het toepassingsgebied valt van artikel 7.5.9. VCRO aangezien het perceel, in tegenstelling tot wat verzoeker beweert, grenst aan de gewestweg N10, Diestsesteenweg.

Terzake kan worden verwezen naar de stukken uit het administratief dossier (foto's en plannen gevoegd bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in deel II van het administratief dossier) die onomstotelijk aantonen dat het perceel wel degelijk grenst aan de gewestweg N10.

Gelet op voorgaande kan niet anders dan worden vastgesteld dat de deputatie wel degelijk gebonden was door het negatief advies van AWV. De deputatie beschikte in casu dus enkel over een gebonden bevoegdheid en kon niet anders dan de vergunning te weigeren.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel:

...

Verwerende partij verwijst naar de weerlegging van het eerste middelonderdeel van het tweede middel. Daaruit blijkt dat de deputatie in casu slechts over een gebonden bevoegdheid beschikte nu zij gebonden was door het negatief advies van de wegbeheerder. Het negatief advies van de wegbeheerder is m.a.w. een voldoende motief om de bestreden beslissing te verantwoorden.

De kritiek die verzoekende partij in dit middel uiteenzet heeft dan ook betrekking op een overtollig motief. Zelfs indien de kritiek gegrond zou zijn, kan zij geenszins leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Kritiek op een overtollig motief kan immers niet leiden tot de onwettigheid en dus tot de vernietiging van het bestreden besluit. Het middel dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard bij gebrek aan belang. (...)

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Vooreerst dient uitdrukkelijk opgeworpen te worden dat de antwoordnota van de verwerende partij niet beantwoordt de procedurevoorschriften die gelden voor de RvVb en in het bijzonder niet wat betreft de vereisten waaraan het verweer dient te voldoen krachtens art. 28, §1 Procedurereglement. De verwerende partij dient volgens voormeld artikel immers een antwoordnota in te dienen en het administratieve dossier. Uit de kennisgeving dd. 11 augustus 2014 van de griffie van de RvVb volgt dat weliswaar een antwoordnota werd ingediend en zogenaamd ook het administratieve dossier, maar uit de medegedeelde antwoordnota blijkt niet dat het administratieve dossier een inventaris van stukken bevat, in weerwil van hetgeen wordt meegedeeld in voormelde brief.

Nochtans dient elk processtuk krachtens art. 7 Procedurereglement een inventaris te bevatten. Bevatten betekent dat het niet volstaat dat er een inventaris bestaat en misschien gevoegd is bij het administratief dossier, maar dan integendeel de inventaris dient opgenomen te zijn in de wederantwoordnota. Dit is ook logisch in het kader van de rechten van de verdediging, zodat verzoekende partij onmiddellijk weet welke stukken volgens de inventaris figureren in het administratief dossier. Verzoekende partij heeft dus op dit ogenblik het raden naar de inhoud en de volledigheid van het administratief dossier.

De loutere omstandigheid dat het dossier kan worden geraadpleegd doet geen afbreuk aan de schending van het Procedurereglement door de verwerende partij. Verzoekende partij is immers termijngelocked voor het indienen van het een wederantwoordnota en dient dan ook onmiddellijk a.d.h.v. de inventaris van de stukken van het administratief dossier zoals had moeten opgenomen zijn in de antwoordnota te kunnen controleren welke stukken figureren in het administratief dossier en welke eventueel niet.

Verzoekende partij beroept zich dan ook uitdrukkelijk op de schending van de rechten van de verdediging door het niet-naleven van de elementaire procesregels die erop gericht zijn de tegenspraak correct mogelijk te maken met inachtnaam van de dwingende termijn voor het indienen van een repliek op de verweernota van de verwerende partij.

De loutere verwijzing in de antwoordnota van verweer naar vage stukken, zijnde niet nader gepreciseerde foto's en plannen zogenaamd gevoegd bij het Verslag van de PSA, zoals vermeld op blz. 5 onderaan en blz. 6 bovenaan van de verweernota, is dan ook onontvankelijk, ongegrond en niet pertinent. Verzoekende partij heeft geen weet van enige bijlagen bij het verslag van de PSA. Het verslag van de PSA vermeldt ook nergens enige verwijzing naar bijlagen (...). Zoals gebruikelijk werd het verslag van de PSA opgevraagd ter voorbereiding van de hoorzitting. Indien nu zou blijken dat er bijlagen figureerden bij het verslag van de PSA, zoals thans wordt beweerd in de antwoordnota, en waaromtrent verzoekende partij alle voorbehoud formuleert, dan hadden deze bijlagen uiteraard dienen meegedeeld te worden samen met het verslag van de PSA zelf, op straffe van miskennen van het hoorrecht.

Daarenboven tonen deze stukken precies aan, in de mate dat deze stukken effectief zouden deel uitmaken van het administratief dossier, wat verzoekende partij tot op heden niet heeft kunnen nagaan bij gebreke van opgave van de inventaris van de stukken van het administratief dossier in de antwoordnota van verweer, dat de deputatie daarover wel degelijk standpunt had moeten innemen in het licht van de in het bouwberoep geformuleerde kritiek.

Het is volkomen laattijdig en een verboden substitutie van motieven om voor het eerst in een antwoordnota van verweer te verwijzen naar stukken die zouden moeten aantonen waarom het ter zake zou gaan om een aanvraag die betrekking heeft op percelen die gelegen zijn langs een gewestweg.

De RvVb dan ook in het geheel geen rekening houden met deze gesubstitueerde motieven.

Verzoekende partij heeft aan de verwerende partij alsnog gevraagd om kennis te kunnen nemen van de inventaris van de stukken en kopie opgevraagd van hogervermelde stukken (...). In antwoord daarop heeft verzoekende partij een e-mail ontvangen waarbij alsnog de inventaris van de stukken werd overgemaakt. Kopie van de betrokken stukken kon niet worden overgemaakt onder verwijzing naar "interne werkdocumenten". Klaarblijkelijk gaat

het om II.2 vermeld op de inventaris, zijnde "relevante foto's en plannen" vermeld in het onderdeel Deel II. Verslag PSA (...).

Deze werkwijze is onaanvaardbaar en in strijd met de goede procesregels. Het verweer blijft onontvankelijk aangezien de verweernota geen inventaris van de stukken van het administratief dossier bevat vanaf het ogenblik dat de termijn voor verzoekende partij ingaat voor het indienen van de wederantwoordnota. Het is nog meer onaanvaardbaar dat gewag gemaakt wordt van zogenaamde interne werkdocumenten. Als het interne werkdocumenten zouden zijn, dan kunnen deze geen deel uitmaken van het administratief dossier. Indien het gaat om interne werkdocumenten, dan maken ze deel uit van het dossier van de overheid en dienen ze te figureren in het administratief dossier met vermelding van de inventaris van de stukken en dient de inventaris van deze stukken opgenomen te worden in de wederantwoordnota conform het Procedurereglement.

Verzoekende partij vraagt dan ook om de verweernota onontvankelijk te verklaren en deze te weren uit de debatten, minstens om aan verzoekende partij voorbehoud te verlenen om hierover verder standpunt in te nemen.

Het verweer van de verwerende partij is dan ook niet ontvankelijk en hoe dan ook niet gegrond om de hiernavolgende redenen.

Verwerende partij poogt vruchteloos het eerste onderdeel van het tweede middel te verwerpen door als volgt te betogen. Dat art. 7.5.9. VCRO oplegt het advies in te winnen van het Agentschap Wegen en Verkeer voor vergunningsaanvragen die zijn betekend bij het college van burgemeester en schepenen vóór 31 december 2013 indien de aanvraag betrekking heeft op percelen die gelegen zijn aan o.a. een gewestweg; Dat de verkavelingsaanvraag werd ingediend op 26 februari 2013; Dat het perceel 305F gelegen is aan de gewestweg N10, i.e. de Diestesteenweg; Dat de vergunningsaanvraag bijgevolg binnen het toepassingsgebied van art. 7.5.9 VCRO valt.

Het is in tegendeel vereist dat de aanvraag betrekking heeft op percelen die gelegen zijn aan een gewestweg opdat art. 7.5.9 VCRO van toepassing is en bijgevolg het Agentschap Wegen en Verkeer een verbindend advies zou verlenen (...).

Verwerende partij poneert ten onrechte dat aan deze tweede voorwaarde zou zijn voldaan. Zij verwijst dienaangaande op een vage wijze naar foto's en plannen uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Bovendien het feit dat hoger werd aangetoond dat het verweer dienaangaande onontvankelijk is want strijdig met het Procedurereglement, dient gewezen te worden op het volgende.

Uit de ingediende verkavelingsaanvraag blijkt in tegendeel dat er geen sprake is van een aanvraag die betrekking heeft op percelen die gelegen zijn langs een gewestweg. In tegendeel paalt de aanvraag volledig aan de Wijper en aan de Roth, zijnde lokale wegen en geenszins rechtstreeks aan de Diestesteenweg. In tegendeel werd in de aanvraag duidelijk voorgesteld om ontsluiting te voorzien langs de Wijper, mede door toedoen van een servitutedweg. Dit is overduidelijk te lezen op het verkavelingsplan (...). In het bouwberoep heeft verzoekende partij erop gewezen dat lot 1 van de verkaveling wordt ontsloten via de Roth, terwijl de loten 2, 3 en 4 worden ontsloten via de Wijper, zijnde derhalve alle via lokale wegen, zodat er van enige onveilige situatie geenszins sprake is (...).

In het bouwberoep heeft verzoekende partij er eveneens op gewezen dat de ontsluiting van lot 3 gebeurt langs het lot 4 door middel van vestiging van een erfdienstbaarheid van recht van overgang met de uitdrukkelijke vraag om zulks op te leggen via stedenbouwkundige voorwaarde, zoals zulks reeds behoort tot de vergunningspraktijk van de stad Aarschot en waaromtrent precedents werden voorgelegd (...). In de motivatienota betreffende de aanvraag voor een verkavelingsvergunning werd uitdrukkelijk gepreciseerd dat lot 6 van het verkavelingsplan wordt afgestaan aan de stad Aarschot voor eventuele wegverbreding (...).

De regeling van art. 7.5.9 VCRO is een tijdelijke regeling zoals uitdrukkelijk blijkt uit de formulering van afd. 6 VCRO. De regeling is tijdelijk omdat zij afbreuk doet aan de normale regeling van de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO op grond waarvan de adviezen geen bindend karakter meer hebben. De wetgever heeft hiervan tijdelijk willen afwijken voor wat betreft het advies van de wegbeheerder m.b.t. oude vergunningsaanvragen. Hieruit blijkt dat deze uitzonderingsregeling hoe dan ook strikt moet worden geïnterpreteerd in de zin dat de uitzondering limitatief en beperkend is.

Hieruit volgt dat er enkel sprake is van een bindend advies wanneer het advies van de wegbeheerder negatief is of voorwaarden oplegt en wanneer het gaat om een aanvraag die betrekking heeft op percelen (in het meervoud) die gelegen zijn langs een gewestweg. Welnu, uit alle stukken van het dossier en de bijkomend gevoegde foto's van Google Earth blijkt dat de aanvraag nergens gelegen is langs een gewestweg. Lot 1 niet, want deze krijgt toegang tot de Roth, en loten 2, 3 en 4 niet, want deze krijgen toegang tot de Wijper. De ratio legis van de regeling van art. 7.5.9 VCRO is erop gericht de impact te onderzoeken van een aanvraag die rechtstreekse ontsluiting neemt op een gewestweg.

Wanneer daarentegen een aanvraag geen rechtstreekse ontsluiting neemt op een gewestweg zoals in casu, is de regeling eenvoudigweg niet van toepassing.

Uit de configuratie van het verkavelingsplan (...) blijkt genoegzaam dat geen enkel lot rechtstreeks toegang neemt tot de Diestesteenweg, zodat de premisse van het advies van Wegen en Verkeer volstrekt verkeerd is. Bij gevolg zijn op dezelfde wijze het advies van de PSA en de kopieconforme beslissing van de deputatie gesteund op een verkeerde premisse.

Het is dus de toegankelijkheid van de aanvraag rechtstreeks t.o.v. een gewestweg die de toepasselijkheid bepaalt van de bepaling van art. 7.5.9 VCRO en niet de aanwezigheid van de percelen als dusdanig die deel uitmaken van de eigendom van de verkaveling.

Bovendien dient de aanvraag in zijn totaliteit in ogenschouw genomen te worden, aangezien art. 7.5.9 VCRO gewag maakt van percelen (in het meervoud). Wanneer de percelen van de aanvraag niet rechtstreeks worden ontsloten via de gewestweg maar in tegendeel zoals in casu via lokale wegen, dan is er eenvoudigweg geen sprake van een ligging langs een gewestweg zonder schending van de wettelijke draagwijdte van art. 7.5.9 VCRO.

Uit de foto's van Google Earth blijkt genoegzaam ten overvloede dat de begrenzing ten zuiden van de beoogde verkaveling helemaal niet aansluit op de Diestesteenweg. De Wijper komt immer als verharde lokale weg uit op de Diestesteenweg, terwijl de grens van de verkaveling met enige afstand verwijderd is van de rand van de Diestesteenweg, die de actueel geldende rooilijn vormt tussen de Diestesteenweg als openbaar domein en de aanpalende private eigendommen.

Er is aldus geen wettelijke grondslag voorhanden o.b.v. hetwelke het advies werd ingewonnen van het Agentschap Wegen en Verkeer. Tevens kan het advies niet als bindend worden beschouwd ingevolge art. 7.5.9 VCRO vermits de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van voormeld artikel valt. Zoals verwerende partij stelt in haar antwoordnota heeft zij louter door verwijzing naar dit volgens haar bindende negatieve advies de vergunning geweigerd.

Uit wat voorafgaat, blijkt dat verweerder niet op deze wijze tot weigering van de vergunning kon besluiten zonder manifeste beoordelingsfout. De vergunningverlenende overheid heeft de feitelijke situatie niet correct ingeschat, hetgeen verzoekende partij met handen en voeten heeft proberen duidelijk maken in het bouwberoep en in de replieknota op het verslag van de PSA. Dit alles is in dovemansoren gevallen, zonder dat de overheid zich de moeite heeft getroost om een nauwkeurig onderzoek te doen naar de feitelijke constellatie van de percelen van de aanvraag om deze te situeren t.o.v. de Diestesteenweg en om na te gaan of überhaupt wel sprake is van een ligging langs een gewestweg rekening houdend met de hoger aangetoonde ratio legis van de regeling van art. 7.5.9 VCRO.

Het verweer van de deputatie in de antwoordnota is des te meer niet dienend aangezien in het middelonderdeel tevens werd ingeroepen dat het advies van Wegen en Verkeer, indien het al bindend zou zijn quod non (zie hoger), zelf onwettig is en buiten toepassing dient verklaard te worden door de RvVb met toepassing van de onwettigheidsexceptie art. 159 GW.

Zelfs indien het advies een verbindend karakter zou hebben ingevolge art. 7.5.9, quod non, werd in het middelonderdeel erop gewezen in ondergeschikte orde dat het advies van Wegen en Verkeer zelf op onzorgvuldige wijze is tot stand gekomen.

Een advies dat wordt gebruikt door de overheid dient namelijk eveneens op voldoende wijze te zijn gemotiveerd. (...). Het advies dient bijgevolg duidelijke, precieze en juiste motieven te bevatten waarop de beslissing gesteund is (...).

Deze vereiste moet daarenboven worden bekeken vanuit het standpunt van de bestuurde, zijnde verzoekende partij in het licht van de uitdrukkelijk opgeworpen kritiek naar aanleiding van het beroep.

Het Agentschap Wegen en Verkeer concludeert volkomen ten onrechte dat de verkaveling zogenaamd een grote impact zal hebben op de verkeersveiligheid op het kruispunt van de gewestweg N10 met de Wijper maar toont op geen enkele concrete wijze aan waarom.

Nochtans heeft verzoekende partij uitdrukkelijk een plausibele oplossing voor dit zogezegde probleem aangeboden in haar aanvraag en uitdrukkelijk hernomen in het bouwberoep, m.n. door het hanteren van een servitudeweg van lot 3 over lot 4 om aldus ontsluiting te kunnen krijgen via de Wijper en met voorstel om lot 6 af te staan aan de stad Aarschot voor eventuele verbreding van de Wijper.

Noch het advies van Wegen en Verkeer noch het advies van de PSA noch de bestreden beslissing betrekken dit element in hun beoordeling, zodat het getuigt van onzorgvuldig bestuur wanneer dit element geheel onbesproken wordt gelaten. Het is niet omdat de overheden beschikken over enige beoordelingsbevoegdheid dat zij niet gebonden zouden zijn door de verplichting tot zorgvuldige beoordeling als beginsel van behoorlijk bestuur.

Een advies dat is opgesteld met miskenning van de plicht tot zorgvuldig onderzoek is zelf onwettig en dient buiten toepassing verklaard te worden met toepassing van art. 159 GW, in de mate dat dit advies een zogenaamd bindend karakter zou hebben. In dat geval gaat het immers om een advies dat zogenaamd de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid verbindt, zodat het zich aandient als een besluit dat onderworpen is rechtscontrole door de rechter met toepassing van art. 159 GW.

Het gegeven dat verwerende partij zich niet inspant de bezwaren uit het bouwberoep m.b.t. het advies, wat in casu een belangrijk onderdeel van de zaak uitmaakt, te weerleggen en het gegeven dat de verwerende partij zich bovendien baseert op een onzorgvuldig advies vanwege Wegen en Verkeer, zonder meer overgenomen in het verslag van de PSA, maakt van haar een onzorgvuldig handelende overheid waardoor de vergunningsweigering eveneens is aangetast door onzorgvuldigheid.

Het eerste onderdeel van het tweede middel ontvankelijk en gegrond.

*Aangezien verwerende partij evenmin enig verweer voert m.b.t. het tweede onderdeel van het tweede middel, behoudens verwijzing naar het vermeend bindend advies van Wegen en Verkeer, is ook het tweede onderdeel van het tweede middel ontvankelijk en gegrond.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij werpt op dat de antwoordnota van de verwerende partij niet voldoet aan de procedurevoorschriften. In het bijzonder stelt de verzoekende partij dat niet voldaan is aan artikel 7 van het Procedurereglement omdat de antwoordnota geen inventaris bevat van het administratieve dossier.

Artikel 7 van het Procedurereglement luidt als volgt:

“De verzoekschriften en processtukken die aan de Raad gericht zijn, bevatten een inventaris van de overtuigingsstukken.

Het administratieve dossier bevat de bestreden beslissing en de door de verweerder genummerde en geïnventariseerde stukken op grond waarvan de beslissing is genomen.”

In deze bepaling wordt derhalve een onderscheid gemaakt tussen procedurestukken en het administratief dossier. Het administratief dossier zoals bezorgd aan de Raad, bevat een inventaris van de stukken die erin zijn opgenomen.

Het gegeven dat de verwerende partij tijdens de procedure voor de Raad en na een verzoek van de verzoekende partij tot kopie van de inventaris en de stukken van het administratief dossier, verwijst naar “interne werkdocumenten”, hetgeen de verzoekende partij doet besluiten tot een onaanvaardbare werkwijze en strijdig met de goede procesregels, kan evenmin doen besluiten tot het onontvankelijk verklaren van de antwoordnota van de verwerende partij. Er is immers op dat punt geen sanctie van onontvankelijkheid voorzien in het Procedurereglement. Het staat een verzoeker ook vrij om inzage te nemen van alle stukken van het administratief dossier op de griffie van de Raad. En zoals de verzoekende partij zelf stelt werd dit haar ook meegedeeld met een brief van de griffie van de Raad van 11 augustus 2014.

Met de verzoekende partij kan worden vastgesteld dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen bijlagen vermeld. Niets belet echter dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar steunt op stukken die deel uitmaken van het administratief dossier. De “relevante foto’s en plannen” zijn als stuk opgenomen in het administratief dossier en maken deel uit van Deel II van het administratief dossier dat betrekking heeft op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Niets belet dat de verwerende partij naar dit stuk verwijst in haar antwoordnota.

De exceptie van de verwerende partij kan niet worden aangenomen.

2.

2.1

De verzoekende partij voert aan dat de betrokken percelen niet gelegen zijn langs een gewestweg, hetgeen ze tevens heeft aangevoerd tijdens de administratieve vergunningsprocedure, en er geen wettelijke grondslag bestond tot het aanvragen van een advies aan het agentschap Wegen en Verkeer en dit advies in geen geval als bindend kon beschouwd worden. Bovendien zou het advies zelf onzorgvuldig zijn omdat de ontsluiting van de aangevraagde verkaveling geen onveilige verkeerssituatie zal doen ontstaan en dit ook niet wordt aangetoond in het uitgebrachte advies. Ten slotte stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij voorwaarden had kunnen opleggen voor de ontsluiting van de kavels.

In de mate de verzoekende partij in het tweede onderdeel van het middel nogmaals aanvoert dat de verwerende partij de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bij haar beoordeling heeft betrokken en de bestreden beslissing een letterlijke overname is van dat verslag, kan worden verwezen naar de bespreking van het eerste middel.

2.2

Artikel 7.5.9 VCRO bepaalt dat vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen of, in de bijzondere procedure, bij de Vlaamse regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn betekend vóór 31 december 2013, in afwijking van artikel 4.3.3 en 4.3.4 VCRO, worden onderworpen aan een bindende advisering door de wegbeheerder, in zoverre de aanvraag betrekking heeft op percelen die gelegen zijn:

- 1° op minder dan dertig meter van het domein van autosnelwegen;
- 2° op minder dan dertig meter van het domein van hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;
- 3° langs gewest- of provinciewegen.

Het advies verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt.

Het standpunt van de verzoekende partij dat deze bepaling niet van toepassing is op de bestreden aanvraag om reden dat de verkavelingsaanvraag niet gelegen is langs een gewestweg, kan niet gevolgd worden. Zowel uit de plannen gevoegd bij de aanvraag, in het bijzonder het opmetingsplan van een landmeter, opgemaakt op 8 januari 2013, als uit het plan gevoegd bij het advies van het agentschap Wegen en Verkeer, blijkt dat de kavel 3 die deel uitmaakt van de verkavelingsaanvraag, minstens deels gelegen is aan de Diestsesteenweg, zijnde volgens het voormeld advies “gewestweg Nr. N10 – 0”. In het advies is het tevens de mogelijke ontsluiting van kavel 3 die “zeer gevaarlijk” wordt geacht en wordt de vrees geuit dat het bestaande conflict Wijper – N10 onoverzichtelijk zal worden. Er wordt in het advies aangegeven dat alle percelen dienen ontsloten te worden langs lokale wegen en dat bij de inrichting van de verkaveling de toegangen

naar de percelen zo ver mogelijk van bestaande kruispunten en op lokale wegen moeten worden aangelegd.

Uit de overwegingen in het advies blijkt derhalve dat een rechtstreekse ontsluiting van kavel 3 via de gewestweg als “zeer gevaarlijk” wordt beschouwd en het bestaande kruispunt “Wijper-N10” erdoor onoverzichtelijk zal worden.

De loutere bewering van de verzoekende partij dat de ontsluiting van de verkaveling geen verkeersonveilige situatie zal doen ontstaan en het advies onzorgvuldig is, toont de onwettigheid van het advies niet aan.

De bewering van de verzoekende partij dat de loten 2, 3 en 4 zullen ontsluiten via de lokale weg de Wijper, blijkt uit geen enkele van de bouwplannen.

2.3

In de mate dat de verzoekende partij verwijst naar haar administratief beroepsschrift waarin zij voorstelde om een vergunningsvoorwaarde op te leggen voor de ontsluiting van kavel 3 langs kavel 4, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in haar overwegingen een ontsluiting via kavel 4 evenzeer omwille van verkeersveiligheid problematisch acht. De verwerende partij stelt dat de toegangen tot de kavels 3 en 4 op een sterke helling liggen en heel kort bij de aftakking van Wijper op de Diestsesteenweg en dat door de helling geen zicht is op het openbaar domein, en omgekeerd, van op het openbaar domein geen zicht is op de wagens die deze ontsluiting zullen gebruiken. De verwerende partij besluit dat de verkeersveiligheid in het gedrang komt in geval van een ontsluiting via deze kavels.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij bijzondere aandacht besteedt aan de ontsluiting van de in de aanvraag voorziene kavels, in het bijzonder aan de ontsluiting via de kavels 3 en 4 van de verkavelingsaanvraag.

Bovendien houdt de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen in een vergunningsbeslissing, daargelaten de vraag of de ontsluiting van een verkavelingsproject door middel een voorwaarde kan geregeld worden, geen verplichting in voor de vergunningverlenende overheid om een oorspronkelijke aanvraag op problematische aspecten te remediëren. Des te minder indien een aanvrager op een hoorzitting tijdens het administratief beroep een volledig alternatief voorstel voorlegt. Ten dezen blijkt dit het geval te zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt dat tijdens de hoorzitting een verkavelingsvoorstel werd neergelegd “waarbij één centrale ontsluitingsweg als een doodlopende pijpekop wordt afgetakt van Wijper”.

Er kan niet aangenomen worden dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld bij het beoordelen van de ontsluiting van de aangevraagde verkaveling. De verzoekende partij toont dit in elk geval niet aan.

3.

Het middel is ongegrond.

C. Derde en vierde middel

1.

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1, § 1, 1.1.2, 9° jo. 7.4.4, §1 en 4.1.1, 1° a) VCRO, van artikel 6.1.2.2 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het koninklijk besluit van 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan

Aarschot-Diest, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betwist in dit middel de beoordeling in de bestreden beslissing dat een gedeelte van de perimeter van het verkavelingsplan zou zijn gelegen in agrarisch gebied.

2.

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van artikel 6.1.2.2 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 6 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijk motivering van bestuurshandelingen en van het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betwist in dit middel het weigeringsmotief dat de aanvraag in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de weigering tot het verlenen van een vergunning steunt op de volgende weigeringsmotieven:

- de wegbeheerder heeft een bindend negatief advies uitgebracht;
- volgens een uittreksel van het origineel ingekleurde gewestplan valt de zoneringsgrens niet samen met de bestaande kadastrale kavelgrenzen; het verkavelingsvoorstel is strijdig met de gewestplanbestemming voor wat betreft de delen gelegen in het agrarisch gebied;
- het verkavelingsvoorstel voorziet in een te lage dichtheid van ongeveer 7 woningen per hectare, wat ondermaats is ten aanzien van een gewenste dichtheid van ongeveer 15 woningen per hectare; hierdoor is het voorstel ruimteverslindend en druist het in tegen de bepalingen uit de omzendbrief van 8 juli 1997 aangaande de ontwikkeling en invulling van vlekvormige landelijke woongebieden en eveneens tegen art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- het project voorziet niet in een optimale kavelindeling voor de eigen site; een opvulling van een binnengebied met achtergelegen kavels in tweede bouworde strookt niet met de algemene bepalingen aangaande de ontwikkeling en de verdichting van een landelijk woongebied;
- de verkeersveiligheid op het kruispunt Wijper - Diestsesteenweg wordt, door de precare ontsluiting op een sterke helling, voor minstens de kavel 3, in het gedrang gebracht.

Het eerste weigeringsmotief noodzaakt tot de weigering van de vergunning en is derhalve een draagkrachtig weigeringsmotief.

Zoals uit de bespreking van het tweede middel blijkt is de verzoekende partijen er niet in geslaagd om de onwettigheid aan te tonen van het eerste weigeringsmotief.

Het derde en vierde middel hebben betrekking op overige, overvloedige weigeringsmotieven van de bestreden beslissing. Kritiek op een overvloedig motief kan niet tot de vernietiging van een vergunningsbeslissing leiden.

Het derde en vierde middel is onontvankelijk

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ