

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0215 van 7 mei 2013  
in de zaak 1112/0852/A/4/0764

In zake: de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 14 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst van 27 februari 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een grond in vier loten voor halfopen bebouwing en een lot voor gesloten bebouwing.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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 zitting van 29 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kenny GASTMANS die loco advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

### III. FEITEN

Op 20 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen in 5 loten voor groepswoningbouw + resterend perceel”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 5 oktober 2011 een ongunstig advies uit. Het advies luidt als volgt:

#### **“BIJZONDERE VOORWAARDEN**

- 1. De rooilijn bevindt zich op 13 meter van de bestaande baan as met een hoekafschuining van 12 meter op 6 meter ter hoogte van de [REDACTED] zoals aangeduid op bijhorende schets.*
- 2. De achteruitbouwstrook bedraagt 0.00 meter.*
- 3. De bouwlijn valt samen met de rooilijn.*
- 4. Peil van de dorpels ten opzichte van het voetpad: minimum 15 cm hoger*
- 5. Tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein: maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag via de gemeente.*
- 6. De juiste inplanting kan echter het voorwerp uitmaken van aanvullende voorwaarden van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en huisvesting.*
- 7. Een kopie van dit advies dient gevoegd te worden bij de bundel die naar de gemachtigde ambtenaar gestuurd wordt.*

8. Huidig advies houdt geen beoordeling in over de al dan niet correcte toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 29/04/2002 (B.S. 12 juni 2002).

**BESLUIT:**

*Er wordt een ONGUNSTIG advies verleend gezien de ontsluiting dient te gebeuren via 1 gemeenschappelijke ventweg. Rechtstreekse individuele ontsluitingen op de [REDACTED] worden niet toegelaten.“*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst weigert op 27 februari 2012 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

**Beschrijving bestaande toestand:**

*Het perceel heeft een straatbreedte van ca. 48m en een diepte van ca. 104m en is volledig gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het terrein is onbebouwd en grenst vooraan aan een klein perceel met electriciteitscabine. Aan de rechterzijde grenst het perceel aan de [REDACTED].*

**Beschrijving project:**

*Het project behelst het verkavelen van het perceel in 4 loten bestemd voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing. Deze verkaveling heeft enkel betrekking op de eerste 30m-zone achter de rooilijn van de [REDACTED]. De loten 1 en 2 hebben een breedte van ca. 10m en worden bestemd voor halfopen bebouwing. Op de loten 3, 4 en 5 worden 3 gekoppelde woningen voorzien. De perceelsbreedte bedraagt 9m voor lot 3 (halfopen bebouwing), 6m voor lot 4 (gesloten bebouwing) en 12,6m voor lot 5 (halfopen bebouwing). Op lot 5 wordt een zijdelingse bouwvrije strook van 6m voorzien om de ontsluiting van het achterliggende perceelsdeel te garanderen.*

*De bouwzones worden ingeplant op 5m achter de rooilijn en hebben een maximale diepte van 15m. Achter de bouwzones bevindt zich een tuinzone met een diepte van 10m.*

**Beoordeling:**

*Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 zijn de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist (door bv. het opmaken van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan), en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.*

*Ter vervollediging: Sociale woonorganisaties kunnen zonder meer woonuitbreidingsgebieden ontwikkelen onder welbepaalde voorwaarden. Wie niet valt onder de noemer ‘sociale woonorganisatie moet over een principieel akkoord van de Deputatie beschikken.*

*Aangezien geen van bovenstaande voorwaarden vervuld zijn, kan het woonuitbreidingsgebied niet worden aangesneden. De aanvraag kan dus niet worden vergund.*

*Bovendien heeft het agentschap Wegen & Verkeer een ongunstig advies verleend aangezien de ontsluiting van de verkaveling niet gebeurt via 1 gemeenschappelijke ventweg.*

Rechtstreekse individuele ontvluitingen op de [REDACTED] worden niet toegelaten. Het advies van AWW is bindend in zoverre het negatief is. De aanvraag dient dus ook om deze reden te worden geweigerd.

Tenslotte worden nog volgende opmerkingen meegegeven:

- Het plan voor de verkaveling komt niet overeen met het rooilijnplan van de [REDACTED], waarvan de verwervingen eveneens zijn afgewerkt in het kader van de aanleg van de doortocht van Hofstade.
- De rooilijnbreedte van 13 m uit de as van de [REDACTED] is niet correct
- De verspringing van de rooilijn thv de elektriciteitscabine is niet op plan aangegeven
- De hoekafschuining in de rooilijn op de hoek met de [REDACTED] is niet op plan opgenomen, waardoor de inplanting van het bouwblok voor lot 5 niet correct is.
- De (toekomstige) breedte van de [REDACTED] is niet correct (rooilijnbreedte 10 m)

#### **Watertoets**

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetssinstrument op internet doorlopen. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de provinciale verordening hemelwater wordt nageleefd. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

#### **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

Niet van toepassing.

#### **Conclusie**

Het ingediende project is planologisch en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Bijgevolg ongunstig.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 27-02-2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 13 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 mei 2012 om een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 juni 2012 beslist de verwerende partij op 14 juni 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### **5.2 Beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag heeft tot doel een bestaand perceel te verkavelen, waarbij er aan de straat 5 bouw kavels gecreëerd worden en het achterliggende resterende deel van de grond uit de verkaveling gesloten wordt. De loten 1 en 2 zijn daarbij bestemd voor twee koppelwoningen. De loten 3, 4 en 5 zijn bestemd voor 3 gekoppelde woningen. De loten hebben een oppervlakte van 1a80ca (lot 4) tot 4a 16ca (lot 1), met een gemiddelde van 3a 07ca. De percelen variëren in breedte aan de straat van 6m tot 12.60m en zijn 30m

diep. De woningen zijn gepland op 18m uit de as van de weg, met een maximale diepte van 15m en tuinstroken van ca. 9m. De bouwvrije stroken zijn op 3m vastgelegd. Er wordt een klassiek bouwprofiel van maximaal 2 bouwlagen en een zadeldak vooropgesteld, met een afstemming van het bouwprofiel per groepje woningen.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de [REDACTED] in Hofstade, aan de noordrand van de kern, nabij de gemeentegrens met Mechelen. De gemeentegrens wordt hier door de loop van de Barebeek bepaald. De plaats maakt deel uit van een 200m lange onderbreking in de straatwand, met doorzicht naar de vallei van deze beek. Dit is een vlakke vallei met weilanden en bomenrijen, met een veeleer gesloten karakter. De omliggende bebouwing heeft een eerder hoge dichtheid met een vermenging van functies. De omgeving staat onder een sterke verstedelijkingsdruk vanuit Mechelen, met op enkele honderden meters een groot complex van sociale woningen in hoogbouw.

### 5.4 Adviezen

- de afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant van de Administratie Wegen en Verkeer bracht op 5 oktober 2011 een ongunstig advies uit met betrekking tot de inplanting langs de gewestweg N227, gezien de ontsluiting dient te gebeuren via 1 gemeenschappelijke ventweg. Dit advies is bindend. De aanvrager stelt dat dit bindend karakter niet is vastgelegd en verwijst daarbij naar het art. 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (aangaande de gevolgen van de verplicht in te winnen adviezen). Hierbij wordt echter voorbijgegaan aan het artikel 7.5.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening die het bindende karakter vastlegt voor alle aanvragen die vóór 31 december 2013 worden betekend. De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning om reden van dit bindend ongunstig advies.

### 5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

### 5.6 Beoordeling

a) 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 geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonuitbreidingsgebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is

van kracht:

...

*In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen wordt verduidelijkt hoe een overheid zich formeel over de ordening van een woonuitbreidingsgebied kan uitspreken. De ordening is gekend door middel van een goedgekeurd BPA, een goedgekeurd gemeentelijk RUP in uitvoering van het gemeentelijk structuurplan of door middel van een verkaveling na een principieel akkoord. In dit geval is het betrokken goed niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De voorliggende aanvraag beoogt het traditioneel verkavelen van een grond, wat uiteraard geen groepswoningbouwproject is. De aanvraag is dan ook in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonuitbreidingsgebied.*

*c) In de artikelen 5.6.4. tot en met 5.6.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de ontwikkelingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden bepaald. Naast de optie tot omzetting door de gemeente van een woonuitbreidingsgebied naar een woongebied kunnen onder welbepaalde voorwaarden ook aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in aanmerking komen voor een vergunning. Buiten de gevallen vermeld in artikel 5.6.6. §1, namelijk een aanvraag van een sociale woonorganisatie, en de gevallen toegelaten door artikel 5.1.1 van het KB van 28 december 1972, namelijk een groepswoningbouwproject zolang de ordening van het gebied niet gekend is (zie hierboven), kan overeenkomstig artikel 5.6.6. §2 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie. In een dergelijk principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.*

*De beroeper stoelt zich onterecht uitsluitend op de bepalingen van het art. 5.1.1. van het KB van 28 december 1972, en betwist daarbij dat de aanvraag enkel van een sociale woonorganisatie kan uitgaan. Hierbij wordt echter voorbijgegaan aan deze belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die sinds 1 september 2009 voor de woonuitbreidingsgebieden een gewijzigde aanpak heeft naar voor geschoven.*

*d) Ook vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk standpunt kan de voorliggende aanvraag niet aanvaard worden. Het verkavelen van het betrokken perceel zou immers een hypotheek kunnen leggen op de mogelijke verdere ontwikkeling van het achterliggend binnengebied van het betrokken woonuitbreidingsgebied. Volgens de atlas van de woonuitbreidingsgebied is dit een gebied dat volgens het Vlaamse Beleidskader deels niet in aanmerking zou komen om te ontwikkelen, en waar deels nog geen uitspraak over gedaan is. Het is niet duidelijk over welke delen dat dan gaat. De atlas is slechts een informatief instrument, en wijzigt momenteel nog niets aan de planologische bestemming van de plaats, waarbij een ontwikkeling van de achterliggende zone niet uitgesloten is.*

*De aanvraag paalt aan de ■■■■, die uitgaat op de ■■■■, en palend aan deze weg is de bouwvrije strook voor het lot 5 verbreed, met een indicatie dat deze strook mee kan betrokken worden als uitweg. Dit komt voor als een rationele oplossing, niettemin is het niet zeker dat bij een totaalontwikkeling ook tot deze ordening zou gekomen worden. Bovendien is het ook wenselijk dat bij de ontwikkeling van een groter gebied de randen hier mee op een coherente manier betrokken worden. Een particulier initiatief dat*

voortuigt op alle keuzeprocessen die voor de hele gemeente van belang zijn, kan hoedanook niet toegestaan worden. Het betrekken van gronden aan de straat bij een totaalconcept is belangrijk voor een goede uitbouw van de ruimte. Hier kan niet gewaarborgd worden dat de ontsluiting van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, noch dat de rij woningen zich zal inpassen bij een ander (niet-woon-) project voor de zone.

e) Er kan ook niet worden voorbijgegaan aan het bindend ongunstig advies van de afdeling Wegen en Verkeer, dat gestoeld is op de visie dat zo weinig mogelijk bijkomende inritten rechtstreeks op de steenweg mogen gecreëerd worden. Dit heeft een achterliggende doelstelling om de verkeersveiligheid te bewaken. Hier zijn 5 individuele opritten voorzien, waar de afdeling Wegen en Verkeer terecht aanstuurt op het voorzien van één gemeenschappelijke ontsluiting via een ventweg. Binnen een eventueel totaalplan voor het woonuitbreidingsgebied zouden hieraan nog andere oplossingen kunnen geboden worden door de bebouwing in functie van binnenstraten te verplaatsen. Met de voorgestelde oplossing kan in elk geval vandaag ook om ruimtelijke redenen niet ingestemd worden.

f) In bijkomende orde maakt de gemeente nog een opmerking inzake de wijze waarop recent ter plaatse de rooilijnen gerealiseerd werden, en hoe deze realisatie niet mee opgenomen werd in het verkavelingsplan. De definitieve uitvoering van de rooilijn houdt hier een wijziging in tegenover het ontwerp van rooilijnen, zoals gevoegd bij het advies van de afdeling Wegen en Verkeer. In de verkaveling is enkel uitgegaan van de initiële afstand tot de weg van 13m en is geen rekening gehouden met de te verbreden dwarse ■■■■, de afschuining aan de hoek, en latere wijzigingen inzake de aanpalende elektriciteitscabine en de gewijzigde afstand tot de weg. Het is aan de aanvrager om zich te informeren over de exacte toestand van de rooilijnen ter plaatse en een eventueel verkavelingsvoorstel hier conform mee te maken. Uit nazicht blijkt dat er inderdaad verschillen zijn inzake de afstand tot de as van de weg en de wijze waarop de afschuining is opgetekend. Dit heeft gevolgen inzake stroken die voor afstand aan het openbaar domein dienen voorzien te worden.

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

- de afdeling Wegen en Verkeer bracht een bindend ongunstig advies uit;
- de aanvraag is niet in overeenstemming met artikelen 5.6.4. tot en met 5.6.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die voor een particulier initiatief een principieel akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied vooropstelt;
- de te verkavelen grond maakt deel uit van een groter gebied waarvoor ook om ruimtelijke redenen een totaalordering dient vooropgesteld te worden. Een particulier initiatief dat voortuigt op alle keuzeprocessen die hierin dienen gemaakt te worden kan niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

##### A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is met een aangetekende brief van 25 juni 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep bij de Raad, ingesteld op 2 augustus 2012, is tijdig.

##### B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

#### V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

##### A. Derde middel

###### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.3 VCRO, van artikel 7.5.9 VCRO, van de formele en de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*34 In het bestreden besluit benoemt de Deputatie als derde weigeringsmotief het feit dat ingewonnen advies van het agentschap Wegen en Verkeer ongunstig is. De Deputatie stelt dat zij gebonden is door het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer.*

*Deze stelling kan niet gevolgd worden. In wat volgt zal dit nader worden toegelicht. De toelichting is tweeledig: enerzijds voldoet het advies niet aan de vereisten van artikel 4.3.3. VCRO en anderzijds (daaraan ondergeschikt) vloeit uit artikel 4.3.3. VCRO geenszins de verplichting voort om de vergunning te weigeren.*

*35 Het advies waar het bestreden besluit naar verwijst is geenszins een advies dat binnen het toepassingsveld van artikel 4.3.3. VCRO valt. Artikel 4.3.3. VCRO bepaalt immers dat de daarin opgenomen verplichting enkel geldt wanneer uit het advies “blijkt” dat er sprake is van een strijdigheid met “direct werkende normen”.*

*In het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer is geen enkele verwijzing opgenomen naar een (direct werkende) norm. Uit het advies blijkt a fortiori dan ook geen enkele strijdigheid met de in artikel 4.3.3. VCRO vermelde normen.*

*Bovendien blijkt het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer inhoudelijk niet gegrond. In het advies wordt immers gesteld dat de ontsluiting via de [REDACTED] om veiligheidsredenen niet kan worden toegelaten en dat er een aparte “ventweg” moet worden aangelegd zodat de verschillende loten via één toegangsweg op de [REDACTED] ontsluiten. Deze beoordeling houdt geen rekening met de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Immers, alle omliggende woningen sluiten rechtstreeks aan op de [REDACTED], hetgeen geen enkel probleem vormt aangezien deze weg*



qua snelheidsbeperking en tracé is voorzien op een rechtstreekse ontsluiting van de individuele loten. Er is geen enkele reden om aan te nemen waarom een individuele ontsluiting van de loten via de ■■■ niet zou kunnen worden gerealiseerd, minstens wordt dienaangaande geen enkele rechtsgrond bijgebracht.

...

Uit bovenstaande foto blijkt zeer duidelijk dat alle bestaande woningen probleemloos rechtstreeks aansluiten op de ■■■ die verkeersremmend werd aangelegd (verhoogde kruispunten, versmalde rijbaan, bochten in rijbaan, ...).

36 Daaraan ondergeschikt vloeit uit artikel 4.3.3. VCRO voor de vergunningverlenende overheid die zich over een aanvraag dient uit te spreken geenszins een gebonden bevoegdheid voort, doch een discretionaire bevoegdheid. Artikel 4.3.3. VCRO laat aan de beoordelende overheid de keuze over twee mogelijkheden: ofwel om de vergunning te weigeren, ofwel om de vergunning te verlenen onder voorwaarden.

In het bestreden besluit besluit verwerende partij ten onrechte dat zij ertoe verplicht zou zijn om de vergunning te weigeren. Alleszins wordt op geen enkele wijze een afdoende motivering geboden over de redenen waarom het college ervoor heeft gekozen om de meest drastische mogelijkheid (de weigering) te verkiezen boven de minder drastische mogelijkheid (het toekennen van de vergunning onder voorwaarden).

37 Tenslotte wordt in het bestreden besluit bij de vermelding van dit advies tevens verwezen naar art.7.5.9 VCRO dat voor wat betreft vergunningsaanvragen ingediend voor december 2013 voor percelen gelegen aan een Gewestweg het advies van de wegbeheerder sowieso bindend maakt voor zover het ongunstig is.

De toepassing van art. 7.5.9 VCRO gaat niet op. De bindende adviesbevoegdheid van de wegbeheerder in het kader van art 7.5.9 VCRO is enkel tijdelijk voorzien tot duidelijkheid bestaat over rooilijnplannen. Tot deze thematiek is de bindingskracht van het advies bijgevolg beperkt. Op 13 juli 2009 is het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen van 8 mei 2009 in werking getreden. Dus voor de VCRO in werking trad was de verantwoording voor het invoeren van art. 7.5.9 VCRO al volledig achterhaald.

In de amendementen bij de opmaak van de VCRO lezen wij het volgende:

...

In casu blijkt dat het ongunstig advies van AWW enkel betrekking heeft op de ontsluiting van de loten op de ■■■. Dit heeft aldus geen uitstaans met rooilijnplannen, doch enkel met de vermeende verkeersveiligheid (waarvan zonet is aangetoond dat deze weigeringsgrond feitelijke grondslag mist)."

De verwerende partij repliceert:

"...

Dit derde middel betreft immers een overtollig motief, nu uit de weerlegging van het eerste en het tweede middel (op pagina 3 t.e.m. 7 van deze antwoordnota) reeds gebleken is dat de onverenigbaarheid van de voorliggende verkavelingsaanvraag met de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonuitbreidingsgebieden enerzijds, en met de goede ruimtelijke ordening anderzijds, reeds voldoende weigeringsgronden zijn voor de aangevraagde verkaveling.

In een arrest van uw Raad werd hieromtrent reeds het volgende geoordeeld (Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2012/0340 van 29 augustus 2012):

*Dit derde middel van verzoekende partij dient dan ook als onontvankelijk, minstens als ongegrond, te worden verworpen, vermits het slechts een overtollig motief betreft en de bestreden beslissing reeds door de onverenigbaarheid van de aanvraag met de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonuitbreidingsgebieden enerzijds, en met de goede ruimtelijke ordening anderzijds, wordt gedragen.*

*...*

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Verzoekende partij moet vaststellen dat verwerende partij in haar antwoordnota nalaat om hier inhoudelijk op in te gaan louter vanuit de vaststelling dat de twee andere middelen reeds ongegrond zijn.”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 7.5.9 VCRO bepaalt:

*“Vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen of, in de bijzondere procedure, bij de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn betekend vóór 31 december 2013, worden in afwijking van artikelen 4.3.3 en 4.3.4, 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 bindend advies, vermeld in het eerste lid, verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan in zoverre het negatief is of voorwaarden oplegt.”*

Uit deze bepaling volgt dat vergunningsaanvragen die betrekking hebben op, onder meer, percelen die gelegen zijn langs gewestwegen en die ingediend zijn vóór 31 december 2013, onderworpen moeten worden aan het advies van de wegbeheerder en dat dit advies bindend is voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt. In de titel van de bepaling – “Afdeling 6. - Tijdelijke regeling bindende advisering door de wegbeheerder” – wordt aangegeven dat de bepaling een tijdelijke regeling betreft. Verder wordt in de bepaling uitdrukkelijk aangegeven dat de regeling een van de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO afwijkende regeling betreft.

2.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde gelegen is langs een gewestweg.

De verwerende partij heeft derhalve terecht het advies ingewonnen van de wegbeheerder. Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant van de Administratie Wegen en Verkeer van 5 oktober 2011, zoals aangehaald in de feitenuitleg, is ongunstig en dus, op grond van artikel 7.5.9 VCRO, bindend.

3.

Uit het vermeld advies van de Administratie Wegen en Verkeer, zoals aangehaald onder de feiten uiteenzetting, blijkt dat het aangevraagde als ongunstig wordt beoordeeld om reden dat rechtstreekse individuele aansluitingen op de ■■■ niet worden toegelaten.

In het bestreden besluit overweegt de verwerende partij omtrent dit advies dat het gestoeld is op de visie dat zo weinig mogelijk bijkomende inritten rechtstreeks op de steenweg mogen gecreëerd worden, dat de achterliggende doelstelling is om de verkeersveiligheid te bewaken, dat in het aangevraagde 5 individuele opritten voorzien zijn en dat de afdeling Wegen en Verkeer terecht aanstuurt op het voorzien van één gemeenschappelijke ontsluiting via een ventweg, dat binnen een eventueel totaalplan voor het woonuitbreidingsgebied hieraan nog andere oplossingen kunnen geboden worden door de bebouwing in functie van binnenstraten te verplaatsen, maar dat met de voorgestelde oplossing in elk geval ook om ruimtelijke redenen niet kan ingestemd worden.

De verwerende partij verwijst derhalve niet enkel naar het bindend karakter van het advies van de Administratie Wegen en Verkeer, maar besteedt tevens aandacht aan de inhoud en het waarom van het ongunstig advies. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat en waarom de verwerende partij instemt met het negatief advies.

De verzoekende partij toont niet aan dat het advies van de Administratie Wegen en Verkeer en de aangehaalde overwegingen van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn, louter en alleen omwille van het gegeven dat er op de ■■■ reeds rechtstreekse ontsluitingen zouden bestaan. Dit gegeven belet immers niet dat er gestreefd wordt, met het oog op de verkeersveiligheid, naar zo weinig mogelijk bijkomende rechtstreekse ontsluitingen.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing derhalve terecht dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning om reden van het bindend ongunstig advies van de wegbeheerder.

De argumentatie van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing artikel 4.3.3 VCRO schendt, mist juridische grondslag. Het bindend ongunstig advies volgt uit artikel 7.5.9 VCRO, een van artikel 4.3.3 VCRO afwijkende bepaling.

De verdere kritiek van de verzoekende partij onder dit middel betreft kritiek op artikel 7.5.9 VCRO, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

3.

Het middel is ongegrond.

## **B. Eerste en tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 5.6.4 tot en met artikel 5.6.6 VCRO, van artikel 5.1.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de materiële en de formele motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Artikel 5.1.1. van het KB van 28 december 1972 regelt de bestemming van percelen die gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied. De bepaling maakt een onderscheid tussen enerzijds het geval waarin een bevoegde overheid reeds over de ordening van het gebied heeft beslist en anderzijds het geval waarin zij dat nog niet heeft gedaan. In dat laatste geval is woonuitbreidingsgebied uitsluitend bestemd voor “groepswoningbouw”.

...

In casu laat de Gemeente Zemst reeds jarenlang na een BPA of RUP op te stellen voor het betrokken woonuitbreidingsgebied, ondanks het uitdrukkelijke verzoek van o.a. verzoekende partij [ **stuk 6**].

Aangezien er geen BPA of RUP werd opgemaakt of een globale verkavelingsvergunning werd aangevraagd voor het gehele gebied, komt het perceel van verzoekende partij aldus in aanmerking voor groepswoningbouw.

Wat onder het begrip groepswoningbouw precies moet worden begrepen, wordt nader toegelicht in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Deze omzendbrief stelt het volgende:

...

In het arrest NIJS oordeelde de Raad van State in deze zin:

...

Uit dit citaat vloeit dus voort dat – zolang de overheid niet over de ordening heeft beslist (bijvoorbeeld door middel van een RUP – zoals in casu het geval is) – het betrokken gebied bestemd is voor het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen. Het doel van deze bepaling bestaat er dus in om uitsluitend groepswoningbouw in dat gebied toe te laten.

Bovendien is het dus ook niet relevant of de aanvrager van de vergunning al dan niet een sociale huisvestingsmaatschappij is, ook een particulier initiatief behoort tot de mogelijkheden. De Raad van State bevestigde dat overigens uitdrukkelijk in haar arrest “De Brabandere” van 2 april 1992. Daarin bijgetreden door de rechtsleer, stelde de Raad daarin het volgende:

...

In casu wenst verzoekende partij middels een particulier initiatief een groepswoningbouwproject te realiseren in een woonuitbreidingsgebied dat door de bevoegde overheid nog steeds geen van woongebied afwijkende bestemming kreeg toegewezen.

De aanvraag heeft betrekking op een groepswoningbouwproject bestaande uit vier loten met een halfopen bebouwing en één lot met een gesloten bebouwing. In casu zullen ontegensprekelijk (i) gelijktijdig een aantal gebouwen worden opgericht die (ii) één samenhangend geheel vormen en die (iii) uitsluitend bestemd zijn voor bewoning. Het feit dat verzoekende partij een groepswoningbouwproject wenst te realiseren kan dan ook niet redelijk ontkend worden. Verzoekende partij wenst dan ook op rechtmatige wijze toepassing te maken van art. 5.1.1. van het KB van 28 december 1972.

In de VCRO wordt met de invoering van de art. 5.6.4 – 5.6.6 VCRO de versnelde aansnijdbaarheid van woonuitbreidingsgebieden gefaciliteerd. In hoofdorde wordt aan de bevoegde overheid de mogelijkheid geboden om de concrete bestemming van een woonuitbreidingsgebied middels een BPA of RUP te regelen. Indien de bevoegde overheid dit nalaat, voorziet art. 5.6.6 VCRO alsnog in de mogelijkheid dat ondertussen ofwel een sociale woonorganisatie een stedenbouwkundige vergunning voor woningbouw of een

*verkavelingsvergunning kan aanvragen, ofwel dat eenieder een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning aanvraagt op voorwaarde dat deze laatste aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de Deputatie.*

*Deze laatste voorwaarde, opgenomen in art. 5.6.6 § 2 VCRO, voorziet echter wel nog steeds zeer duidelijk in de mogelijkheid dat kan worden afgeweken van het principieel akkoord van de Deputatie indien een project wordt gerealiseerd in lijn met art. 5.1.1. van het KB van 28 december 1972:*

*...*

*In de gespecialiseerde rechtsleer wordt deze interpretatie bevestigd:*

*...*

*Ook de Omzendbrief van 25 oktober 2002 tot wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002 stelt zeer duidelijk dat een particuliere verkavelingsaanvraag mogelijk is:*

*...*

*De omzendbrief RO/2002/03 van 25 oktober 2002 vervolgt:*

*...*

*Art. 5.1.1 KB 28 december 1972 laat aldus toe dat een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied wordt afgeleverd op een perceel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.*

*Deze mogelijkheid wordt tevens bevestigd in de memorie van toelichting bij het ontwerp van het decreet Grond- en Pandenbeleid. Toelaatbaar in het licht van art. 5.1.1 KB 28 december 1972 zijn de volgende gevallen:*

*...*

*Verzoekende partij komt dan ook op rechtmatige wijze in aanmerking om op basis van art. 5.1.1. van het KB van 28 december 1972 een verkavelingsvergunning aan te vragen en te verkrijgen. De verkavelingsaanvraag is dan ook in overeenstemming met art. 5.6.4 – 5.6.6 VCRO.*

*Zoals hierboven uitvoerig toegelicht en zoals blijkt uit de plannen heeft de huidige verkavelingsaanvraag betrekking op een groepswooningbouwproject zoals bedoeld in art. 5.1.1. van het KB van 28 december 1972.*

*Verzoekende partij komt dan ook op rechtmatige wijze in aanmerking om op basis van art. 5.1.1. van het KB van 28 december 1972 een verkavelingsvergunning aan te vragen en te verkrijgen. De voorliggende verkavelingsaanvraag is dan ook in overeenstemming met art. 5.1.1. van het KB van 28 december 1972 en art. 5.6.4 – 5.6.6 VCRO.*

*Hetgeen in huidig dossier bovendien stuitend is, is dat verwerende partij zich in haar besluit niet uitspreekt over de in art. 5.6.6 § 2 VCRO voorziene mogelijkheid om als particulier een verkavelingsvergunning te verkrijgen na een principieel akkoord van de Deputatie. Hoewel verwerende partij deze mogelijkheid expliciet vermeld in het bestreden besluit, laat verwerende partij na een concrete beoordeling te maken van het dossier in functie van het verlenen van een principieel akkoord en laat zij na te motiveren waarom ze deze beoordeling en het verlenen van een principieel akkoord niet heeft uitgevoerd.*

*Het bestreden besluit is aldus ook op dit punt gebrekkig gemotiveerd en niet zorgvuldig beoordeeld.*

*Gelet op het voorgaande blijkt dan ook dat het bestreden besluit een schending uitmaakt art. 5.1.1. van het KB van 28 december 1972 en art. 5.6.4 – 5.6.6 VCRO. Bovendien schendt het de materiële en formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien ze op basis van een foutieve feitelijke en juridische analyse tot een weigeringsbesluit komt.  
...*

De verwerende partij repliceert:

*“...*

*De aanvraag in casu beoogt echter louter het traditioneel verkavelen van een grond in vijf bouw kavels, wat uiteraard niet als een groepswoningbouwproject kan gekwalificeerd worden!*

*Artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit is dan ook niet van toepassing op onderhavige aanvraag, in tegenstelling tot wat verzoekende partij ten onrechte tracht voor te houden.*

*Wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden van dit woonuitbreidingsgebied, dient er dan ook uitsluitend gekeken te worden naar artikel 5.6.6, §2 VCRO dat uitdrukkelijk het volgende stelt:*

*...*

*Zoals hierboven gesteld, is artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit niet van toepassing op onderhavige aanvraag, vermits zij geen groepswoningbouwproject betreft.*

*Evenmin is §1 van artikel 5.6.6 VCRO van toepassing op de aanvraag in casu: deze paragraaf regelt immers uitsluitend de bijzondere ontwikkelingsmogelijkheden van woonuitbreidingsgebieden voor sociale woonorganisaties.*

*Volgens bovenvermelde §2 van artikel 5.6.6 VCRO dient er voor de verkavelingsaanvraag in casu dan ook een principieel akkoord van de deputatie voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied te zijn afgeleverd, alvorens een dergelijke aanvraag kan worden goedgekeurd. In een dergelijk principieel akkoord dient de deputatie te bevestigen dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten.*

*In casu werd er door verzoekende partij echter geen dergelijk akkoord vooraf aangevraagd bij de deputatie, en werd zulk akkoord dan ook niet voorafgaandelijk aan de verkavelingsaanvraag afgeleverd.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de verkavelingsaanvraag van verzoekende partij niet kan worden vergund, bij gebreke aan een voorafgaandelijk principieel akkoord van verwerende partij.*

*Van enige schending van de artikelen 5.6.4 t.e.m. 5.6.6 VCRO en / of van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit kan er in casu dan ook geen sprake zijn. Verwerende partij heeft met deze artikelen daarentegen uitdrukkelijk en uitvoerig rekening gehouden en heeft deze bepalingen ook correct toegepast.*

*Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift tenslotte nog dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte zou hebben nagelaten om te motiveren waarom zij geen voorafgaandelijk principieel akkoord wenst te verlenen.*

*Evenwel betreft het aanvragen en verlenen van een dergelijk principieel akkoord een aparte, voorafgaandelijk procedure. Een dergelijk principieel akkoord moet m.a.w. aangevraagd en*

verleend worden vóórdat een verkavelingsaanvraag voor het woonuitbreidingsgebied wordt ingediend. Deze procedure is te vergelijken met de aanvraagprocedure van een planologisch attest. In de rechtspraak wordt hieromtrent het volgende gesteld:

...

*De argumentatie van verzoekende partij dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte zou hebben nagelaten om te motiveren waarom zij geen voorafgaandelijk principieel akkoord wenst te verlenen, kan dan ook niet worden gevolgd. Verwerende partij diende in deze vergunningsprocedure niet te beslissen over een principieel akkoord, doch kon enkel vaststellen dat de aanvrager niet over een dergelijk voorafgaandelijk akkoord beschikte, reden waarom de verkavelingsaanvraag niet kon worden vergund.*

...”

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij:

“...

*Aanvullend dient vastgesteld te worden dat verwerende partij in haar antwoordnota op geen enkele wijze concreet aantoont dat het project van verzoekende partij geen groepswoningbouwproject betreft. De bewering dat het louter een traditionele verkaveling betreft wordt, hoewel essentieel voor de uitzonderingsgrond waarop verzoekende partij zich wenst te beroepen, op geen enkele wijze concreet onderbouwt. Noch wordt aangetoond dat niet aan de voorwaarden van groepswoningbouwprojecten wordt voldaan.”*

2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de formele en de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

*26 In wat volgt zal verzoekende partij uiteenzetten dat het aangevraagde niet onverenigbaar is met een gebeurlijke toekomstige ontwikkeling van het gebied en dat deze verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Een eerste belangrijk aspect in deze context is dat uit de Atlas der Woonuitbreidingsgebieden [stuk 5] blijkt dat het perceel van verzoekende partijen zich bevindt in een gebied met gele grondkleur “waarover vanuit het Vlaams beleidskader MOMENTEEL geen uitspraak wordt gedaan omdat ontwikkeling ervan thans onzeker is”. Er is aldus geen besluit voorhanden dat een partiële ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied verbiedt.*

...

*Bovendien laat de Gemeente Zemst reeds meer dan twaalf jaar na om deze gronden een concrete bestemming te geven, ondanks het uitdrukkelijke verzoek van o.a. verzoekende partij [ stuk 7].*

*Tevens toont de Deputatie niet aan dat deze vergunningsaanvraag op enigerlei wijze de ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied zou aantasten.*

*De verkavelingsvergunning voorziet immers in een groepswoningbouwproject langsheen de [REDACTED] in een zone die reeds wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing.*

...

*Bovendien wordt de ontsluiting en ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied op geen enkele wijze gehinderd en voorziet de*

verkavelingsaanvraag zelfs in een bijkomende bouwvrije strook langsheen de teneinde de ontsluiting van het achterliggende gebied op generlei wijze te hinderen.

27 Zoals eerder uiteengezet dient een besluit inzake een verkavelingsaanvraag, net zoals een besluit inzake een stedenbouwkundige vergunning, de met de goede plaatselijke aanleg of goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient zorgvuldig onderzocht te worden of de inplantingsplaats van gebouwen (ruimtelijk) verantwoord is. Dit dient te gebeuren door een inhoudelijke toetsing van de inplanting aan de omgeving. Met name moet worden uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, moet een correcte beoordeling van deze gegevens worden gemaakt en op grond daarvan in redelijkheid tot een besluit worden gekomen.

28 In casu blijkt duidelijk dat deze beoordeling door verwerende partij niet op een rechtmatige wijze is uitgevoerd en dat verwerende partij de standstill van de Gemeente Zemst aangrijpt om de rechtmatige en vanuit ruimtelijk oogpunt logische verkaveling van de betrokken percelen voor onbepaalde tijd uit te stellen. De vermeende hypothekering van de totaalontwikkeling van het gebied wordt geenszins aangetoond en vormt een drogreden om de besluiteloosheid van de bevoegde overheden te maskeren.

29 De Raad van State aanvaardt deze gemakzuchtige houding van verwerende partij niet. De vergunningverlenende overheid mag dan wel over een beoordelingsvrijheid beschikken om in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening woonuitbreidingsgebieden te vrijwaren van ongewenste ruimtelijke evoluties, de Raad van State benadrukt in het ter zake belangwekkende arrest van 27 maart 2007 dat “indien de bestaande toestand de toekomstige ordening reeds richting geeft, bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een weg en gebouwen, de overheid aanvaardt dat bouwvergunningen worden verleend, voor zover de ordening van de achterliggende gronden niet in het gedrag wordt gebracht.” Hetzelfde arrest zegt dat een verkavelingsvergunning kan worden afgeleverd “voor een duidelijk isoleerbaar gedeelte van het desbetreffende woonuitbreidingsgebied”.

In casu blijkt duidelijk dat het oostelijke gedeelte van het perceel van verzoekende partij aansluit bij de en dat een ontwikkeling hiervan perfect aanvaardbaar is in het kader van de bestaande bebouwingsgraad in de omgeving. Temeer aangezien deze opvulling geenszins de ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied hypothekeert en aangezien het perceel van verzoekende partij aansluit bij het kerngebied van Hofstade.

...

Voor zover de Atlas der Woonuitbreidingsgebieden zou oordelen dat een deel van het woonuitbreidingsgebied niet in aanmerking zou komen voor verdere ontwikkeling ervan, blijkt uit de onderstaande luchtfoto dat het dan vanuit ruimtelijk oogpunt logischerwijze zal gaan om het deel dat aansluit tegen het afrittencomplex van de E19 en niet om het deel dat aansluit tegen de stedelijke kern van Hofstade.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...



*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing immers wel degelijk uitvoerig de impact van de voorliggende verkavelingsaanvraag op de goede ruimtelijke ordening onderzocht en beoordeeld overeenkomstig de beoordelingscriteria van artikel 4.3.1, §2 VCRO.*

*Zo heeft verwerende partij uitdrukkelijk geoordeeld dat het verkavelen van het betrokken perceel ontegensprekelijk een hypotheek zal leggen op de mogelijke verdere ontwikkeling van het achterliggend binnengebied van het betrokken woonuitbreidingsgebied. De kwestieuze verkavelingsaanvraag loopt immers vooruit op een bestemming van het gehele woonuitbreidingsgebied, dat om ruimtelijke redenen echter voorafgaandelijk een totaalordering vereist.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de voorliggende verkavelingsaanvraag onverenigbaar is met een gebeurlijke toekomstige ontwikkeling van het gebied, en bijgevolg ook onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.*

*...*

*Zo is de aanvraag functioneel niet inpasbaar in de ruimere omgeving en zijn ook de schaal en het ruimtegebruik niet in overeenstemming met de plaatselijke ordening: dit woonuitbreidingsgebied vereist een totaalordering en geen particulier initiatief dat de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het achterliggende restgebied hypothekeert.*

*Tevens loopt de verkavelingsaanvraag vooruit op de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, hetgeen uiteraard evenmin verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In casu kan immers niet worden gewaarborgd dat de ontsluiting van het gebied niet in het gedrang wordt gebracht, noch dat de rij woningen zich zal inpassen bij een ander (niet-woon-) project voor de zone.*

*Ontegensprekelijk heeft verwerende partij de goede ruimtelijke ordening dan ook uitvoerig, nauwkeurig en op een correcte wijze onderzocht en beoordeeld. Zij heeft de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeld waarop zij haar beslissing steunt, en heeft de inplanting van de aanvraag inhoudelijk getoetst aan de omgeving.*

*Van enige schending van de goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO, kan er in casu dan ook geen sprake zijn.*

*Evenmin schendt de bestreden beslissing tenslotte het motiverings- en / of het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Zo werd de bestreden beslissing immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar het geldende planologische bestemmingsvoorschrift. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier. De bestreden beslissing schendt het motiveringsbeginsel dan ook zeker niet.*

*Daarnaast heeft verwerende partij de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft zij de juiste procedurele stappen ondernomen, heeft zij haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft zij wel degelijk met kennis van zaken haar beslissing genomen op grond van een zorgvuldig samengesteld dossier. Ook van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan er aldus geen sprake zijn.*

*...*

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij hieraan niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

Bij de bespreking van het derde middel is gebleken dat de aanvraag geweigerd diende te worden ingevolge het ongunstig bindend advies van 5 oktober 2011 van de wegbeheerder. Dit motief volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

Het eerste en het tweede middel oefenen kritiek uit op bijkomende, overtollige motieven van de bestreden beslissing.

Het eventueel gegrond bevinden van deze middelen kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

De middelen zijn onontvankelijk.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk 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 zitting op 7 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ