

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0002
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0742-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KORTENBERG vertegenwoordigd door advocaten Günther L'HEUREUX en Roel MEEUS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1200 Brussel, Gulledele 96/3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de heer Rudi VAN EYCKEN vertegenwoordigd door advocaten Filip DE PRETER en Kurt STAS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 juli 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 22 december 2017 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een verkavelingsvergunning verleend voor het creëren van drie bouwkavels op de percelen gelegen te Kortenberg, Bruulstraat/Silsomstraat, met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie C, nummers 501C, 523H en 523L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 6 september 2018 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 9 oktober 2018 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 juli 2019.

Advocaat Roel MEEUS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Kurt STAS voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij dient op 28 juni 2017 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het creëren van drie bouwkavels” op de percelen gelegen te Kortenberg, Bruulstraat en Silsomstraat zn.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

2.1

Op 9 januari 2015 heeft de verzoekende partij een aanvraag voor een verkavelingsvergunning voor drie bouwkavels geweigerd. Na administratief beroep heeft de verwerende partij op 21 mei 2015 eveneens, en om de volgende redenen, een verkavelingsvergunning geweigerd:

- de tuinzones zijn onvoldoende diep in verhouding tot de perceelsoppervlakten.
- de woningen zijn onvoldoende georiënteerd naar de straat.
- de middelste bouwkavel omsluit het voorliggend kapelletje volledig en heeft haar bouwzone vlak achter dit kapelletje: dat heeft een negatieve visuele impact en een ongunstige ordening tot gevolg.

2.2

Op 23 oktober 2015 weigert de verzoekende partij een tweede, gelijkaardige, aanvraag om de volgende redenen:

- de ontsluiting van kavel 2 op een kruispunt is niet wenselijk, voor de verkeersveiligheid.
- door de woningen in te planten zoals voorgesteld, zullen de woningen op de kavels 1 en 2 steeds inkijk hebben in elkaars tuinen. Door het creëren van rechte tuinen zou dit opgelost kunnen worden, maar dan zijn er maar 2 woningen in plaats van 3 woningen mogelijk die dan voldoende woonkwaliteit en voldoende tuinzone (minstens 10m achter de woning) kunnen voorzien. Nu worden de achtergevels voorzien op soms slechts 5m van de perceelsgrenzen.

Na administratief beroep verleent de verwerende partij op 25 februari 2016 een vergunning onder voorwaarden. Deze beslissing voorziet in een plaanpassing waarbij kavel 4 wordt verdeeld en 23,25 m² ervan aan kavel 2 en 71,75 m² aan kavel 1 toegevoegd wordt, en vervangt de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften door aangevulde stedenbouwkundige voorschriften, waarbij onder 2.1 B de vereiste dat “kavel 2 wordt ontsloten langs de Bruulstraat op minimum 6 m afstand van het kapelletje” en onder 3.4 “het voorschrift inzake bestaande afsluitingen” geschrapt worden.

De Raad heeft die beslissing vernietigd met het arrest van 22 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0894.

3.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gedeelte in landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 augustus tot en met 31 augustus 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Eandis adviseert op 27 juli 2017 als volgt voorwaardelijk gunstig:

"De loten mogen pas worden verkocht wanneer aan alle verplichtingen uit de offerte is voldaan en de facturen vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. De volledige verkavelingsreglementering kunt u raadplegen op www.eandis.be > Publicaties en reglementen > Verkavelingsreglementen. Totaal bedrag te betalen voor de verkaveling: 5318,00 euro.

De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie, zie bijlage: 'Afstand van gronden en erfdienstbaarheden'. Opmerkingen ;De aansluitingskosten van de individuele woningen zijn niet inbegrepen in deze voorwaarden, zij worden later met de respectievelijke eigenaars afgerekend.

De inplanting van de verlichtingspunten is zuiver informatief, de exacte plaats zal voor de uitvoering van de werken worden bepaald in overleg met het gemeentebestuur.

Bijkomende kosten die moeten worden gemaakt naar aanleiding van het verplaatsen van bestaande leidingen of installaties, kunnen afzonderlijk worden aangerekend na de vaststelling van de noodzaak tot verplaatsing.

Gasnet en ondergronds elektriciteitsnet aanwezig in de Bruulstraat langs kant van loten.

Openbare verlichting aanwezig in beide straten. Voorwaardelijke overeenkomst grond voor cabine op te stellen (indien geen verkavelingsvergunning vervalt grondovereenkomst en indien bouwvergunning verkrijgbaar voor cabine is er cabinegrond te voorzien in de deze verkaveling). Ruimte is voorzien in Silsomstraat voor aanleg leidingen."

Aquafin adviseert op 8 augustus 2017 als volgt voorwaardelijk gunstig:

"Het project kan gunstig geadviseerd worden. Volgende punten dienen in acht genomen te worden:

** Het aangeleverde advies heeft enkel betrekking op de verkavelingsvergunning zelf.*

Wanneer de rioleringsplannen van de geplande bebouwing(en) zijn opgemaakt, dienen deze te worden overgemaakt ter controle en advies voor aansluiting op de riolering. Het is aangewezen diameter, dieptes en hellingen mee op de plannen te zetten, alsook de aan te sluiten verharde oppervlaktes. Daarnaast is het ook aangewezen een aanstijplijst hemelwater toe te voegen aan deze nieuwe adviesaanvraag.

** RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn gebracht worden. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtsmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien.*

** In Kortenbergh worden geen septische putten geplaatst tenzij omw. technische redenen. In dit geval is er geen reden om van de standaard af te wijken.*

De Watergroep adviseert op 9 augustus 2017 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“Ingevolge uw brief van 25/07/2017, aangaande de in hoofde vermelde aangelegenheid, melden wij u dat er een uitbreiding van de moerleiding nodig is voor aansluiting van deze verkaveling.

Het ontwerpplan en de raming worden u kortelings toegestuurd.

De verkaveling is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinningsgebieden.”

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 10 augustus 2017 als volgt voorwaardelijk gunstig:

"De voorgestelde werken omvatten de verkaveling van een terrein in 5 loten, waarbij lot 1 tot en met lot 3 worden aangewend voor residentiële woningbouw. Deze 3 loten zijn dan ook gelegen in woongebied. Lot 4 en lot 5 zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarvan lot 4 slechts een oppervlakte heeft van 135 vierkante meter en lot 5 een oppervlakte heeft van ongeveer 0,57ha.

Met betrekking tot de verkaveling binnen het woongebied, is er uit landbouwkundig standpunt geen bezwaar. Lot 5 dient echter beheerd te blijven in functie van de agrarische basisbestemming en naar behoren worden ontsloten in functie van hedendaags landbouwalaam.

Het Departement Landbouw en Visserij vraagt hierbij uitdrukkelijk om zo spoedig mogelijk een afschrift te ontvangen van de beslissing die genomen wordt in dit dossier."

Telenet adviseert op 29 augustus 2017 als volgt gunstig:

"We zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Telenet nodig is, om de loten uit uw verkaveling te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur al aanwezig is om de distributie van informatie- en communicatiesignalen te verzekeren. Er wordt van ons geen verdere verplichting opgelegd.

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.

Aanvragen tot het verplaatsen van apparatuur zullen de aanvrager aangerekend worden.

We blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie."

De gemeentelijke erfgoedcommissie adviseert op 27 november 2017 als volgt ongunstig:

"- De kapel op de hoek Silsomstraat — Bruulstraat is een belangrijk herkenningspunt (focuspunt)

- De waarde moet behouden en versterkt worden.

- Er is onvoldoende ruimte rond de kapel."

De verzoekende partij weigert op 22 december 2017 als volgt een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij:

" ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag betreft het verkavelen van de percelen in 3 bouwkavels.

De percelen zijn gelegen langsheen de Bruulstraat - Silsomstraat, beide gemeentewegen.

Het project voorziet het verkavelen van de percelen in 3 bouwkavels voor eengezinswoningen met maximaal 2 woonniveaus.

De percelen hebben in woongebied een oppervlakte van ongeveer 27a50ca.

Op de kavels worden eengezinswoningen in open bebouwing voorzien. De woningen worden ingeplant zoals voorgesteld op het plan.

Lot 1 heeft aan de voorzijde een breedte van ongeveer 42meter40, een diepte van maximaal 48meter50 en een oppervlakte van 9a50ca.

Lot 2 heeft aan de voorzijde een breedte van ongeveer 18meter80, een diepte van ongeveer 48meter50 en een oppervlakte van 8a80ca.

Lot 3 heeft aan de voorzijde een breedte van 10meter70, een diepte van ongeveer 55meter55 en een oppervlakte van 9a20ca.

De woning op lot 1 kan een bouwdiepte hebben van 9 meter en een voorgevelbreedte van 13meter50. De woningen op de loten 2 en 3 kunnen een maximale bouwdiepte hebben van 15 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping en een respectievelijke voorgevelbreedte van 9meter en 7meter.

De woningen kunnen een kroonlijsthoogte hebben tussen 3 meter en 6,5 meter. De dakhelling moet gevat worden in een hoek tussen minimum 25° en maximum 45°.

Gevel- en dakmaterialen zijn vrij te kiezen.

Een garage dient geïntegreerd te worden in de woning.

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, behoudens aanpassingen rond de woning en de aanleg van toegangen tot woning en garage.

In de tuinzone kan een tuinhuis opgericht worden met een max. oppervlakte van 15m², een nokhoogte van maximaal 3meter en het tuinhuis dient ingeplant te worden op minimaal 2 meter van de perceelsgrenzen.

De maximale oppervlakte van terrassen bedraagt 30m².

Verhardingen zijn beperkt tot de bouwzone voor hoofdgebouwen, een terras met een max. oppervlakte van 30m² en de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit.

In tegenstelling met de vorige aanvraag wordt geen ruimte aangeduid voor de verbreding van de Silsomstraat die kosteloos afgestaan wordt aan de gemeente.

Lot 4 en 5 worden uit de verkaveling gesloten aangezien deze gelegen zijn in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Toetsing aan de regelgeving en de ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Planologische context:

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Overwegende dat het perceel gelegen is in woongebied, vastgesteld volgens het gewestplan Leuven, goedgekeurd bij KB van 7/04/1977; Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Mobiliteit

Het project voorziet in de bouw van drie woningen, waardoor het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt toeneemt. De Bruulstraat kan deze beperkte verkeerstoename op een veilige wijze verwerken;

De gemeente hanteert dat minimum 2 autoparkeerplaatsen per woning op eigen terrein en minimum 2 fietsparkeervoorzieningen per woongelegenheden met 1 slaapkamer + 1 fietsparkeervoorziening per bijkomende slaapkamer, op eigen terrein voorzien dienen te worden.

De ontsluiting van kavel 2 is opgevat op een kruispunt en in de bocht van de straat. Deze ontsluiting is omwille van de verkeersveiligheid niet wenselijk en heeft een ongunstige impact op de mobiliteit.

Schaal/ruimtegebruik/dichtheid

Het plangebied is gelegen in het gehucht Olmenhoek (Erps-Kwerps). De bebouwing wordt bepaald door een sterke verlinting langs de wegen. De woningen hebben veelal twee bouwlagen met zadeldak. Deze voorgestelde bebouwing van de kavels verwijst naar de typologie van de woningen in de omgeving met uitzondering van kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter, de gemeente hanteert een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter voor ééngezinswoningen met een hellend dak. De gemeente hanteert een minimale gevelbreedte van 9 meter voor open bebouwing en op lot 3 kan slechts een woning gerealiseerd worden met een gevelbreedte van 7 meter, wat niet voldoet aan de gehanteerde afmetingen.

De gevel- en dakmaterialen zijn niet gekend, de gevels en daken dienen steeds afgewerkt te worden met degelijke en kwalitatieve materialen.

Visueel/vormelijk

De voorgestelde ruimtelijke inplanting van de woningen houdt onvoldoende rekening met:

** De oriëntatie: een goede oriëntatie van woon- en leefruimten is noodzakelijk om energiezuinige woningen en een hoge woonkwaliteit te verzekeren. De tuinen van lot 2 en lot 3 zijn pal op het noorden gericht. De garage zal zich in de voorgevel van het gebouw bevinden, die pal naar het zuiden gericht is. Ook de oriëntatie van het gebouw in lot 1 is niet optimaal.*

** De ruimtelijke kwaliteit: de omgeving wordt bepaald door het perspectief op de kapel en het achterliggende Silsombos. De kapel heeft een belangrijke lokale cultuurhistorische waarde. Het ontwerp creëert onvoldoende ruimte rond de kapel, de woning op lot 2 wordt pal in het perspectief van de kapel geplaatst.*

** De ruimte langs de Simsomstraat: het is noodzakelijk dat er ruimte afgestaan wordt ter verbreding van het openbaar domein.*

Cultuurhistorisch

Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermde archeologische zone. De percelen zijn gelegen naast de kapel. Deze is in het monumentenplan van de gemeente Kortenberg opgenomen als code 3: gedenkwaardig — monument met streekgebonden betekenis. Het is noodzakelijk dat de aantrekkelijkheid van de omgeving van de kapel behouden wordt. Dit houdt in dat er meer ruimte rond de kapel gevrijwaard moet worden als openbare ruimte en dat de gebouwen op een ruimere afstand ingeplant moeten worden, zie ook het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie.

Het bodemreliëf

Het project heeft geen aanmerkelijke invloed op het bodemreliëf, het reliëf wordt niet gewijzigd, enkel voor de toegangen, terrassen en inritten is een lichte wijziging mogelijk.

De eventuele reliëfwijzingen dienen duidelijk vermeld te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Door de woningen in te planten zoals voorgesteld zullen de woningen op de kavels 1 en 2 steeds inkijk hebben in elkaars tuinen. Nu worden de achtergevels voorzien op soms slechts 6meter voor kavel 1 en 7meter voor kavel 2 van de gemeenschappelijke perceelsgrens, ipv de gehanteerde norm van minimaal 10meter tuinzone van de achtergevel tot de perceelsgrens. Door het creëren van rechte tuinen zou dit opgelost kunnen worden en zal de inkijk tot een minimum herleidt worden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaambaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 december 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkommende partij op 26 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 april 2018, dat identiek is aan de bestreden beslissing, het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 mei 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 3 mei 2018 als volgt gegrond en verleent een verkavelingsvergunning:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) 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 geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele 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 maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Artikelen 5, 11 en 15 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De gevraagde verkaveling is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied, maar wel met de bestemmingsvoorschriften van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gedeelte in deze zone wordt dan ook terecht uit de verkaveling gesloten.

c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt ingegaan op de disciplines geluid, waterkwaliteit en –kwantiteit, grondwater en mobiliteit. In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het verkavelen van een grond in drie bouwkvavels voor open bebouwing geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

d) De voorgestelde typologie van open bebouwing sluit aan bij de overwegende typologie in de straat en is aanvaardbaar. Ook de voorgestelde dichtheid met een gemiddelde kavelgrootte van 916m² is verenigbaar met de dichtheid in de omgeving. De bestaande woningen langs de Bruulstraat staan op verschillende dieptes ingeplant, er kan geen doorlopende voorgevellijn afgelezen worden in de straat. De nieuwe woningen worden dichter bij de straat ingeplant ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag. Hierdoor blijft de voortuinstrook nog bruikbaar als beperkte parkeerplaats en blijft er een volwaardige tuinzone achteraan over. Ook de woning langs de Silsomstraat kent een betere inplanting dan in de oorspronkelijke aanvraag. Door de woning op 5m van de straat in te planten en door te voorzien in een bredere, ondiepe bouwzone blijft ook hier een kwalitatieve tuinzone over.

De gemeente stelt dat de woningen van kavel 1 en kavel 2 inkijk zullen hebben in elkaars tuinen. De voorgestelde bouwzones staan inderdaad met de achtergevels onder een hoek van circa 115° naar elkaar gericht. Deze situatie is echter inherent verbonden met de ligging aan een hoek/bocht van de straat. Er kan worden vastgesteld dat zij met een minimale afstand van 8.00m op de benedenverdieping en 10.00m op de verdieping voldoende afstand trachten te houden waardoor de mogelijke problemen met inkijk sterk gerelativeerd kunnen worden. Bovendien geeft de stompe hoek slechts aanleiding tot schuine zichten. De zichten vanuit de woningen naar achteren geven uit op het achterliggende open gebied.

e) De verkeersonveiligheid van het kruispunt dient eveneens gerelativeerd te worden.

Door de scherpe bocht is het zicht tussen de Bruulstraat en de Vissegatstraat inderdaad niet evident. Hier is een spiegel aanwezig voor het in- en uitrijden van de woningen in deze bocht. Hoewel de Silsomstraat in deze bocht uitkomt kan er geen drukte verwacht worden omwille van het kruispunt aan deze weg. Langs de Silsomstraat staan maar twee woningen en door toedoen van de verkaveling zou nog één bijkomende woning uitgang nemen vanaf de Silsomstraat. De eventuele verkeersonveiligheid wordt dus voornamelijk veroorzaakt door de bocht, en niet zozeer door het kruispunt. Er kan niet verwacht worden dat een terrein in woongebied niet bebouwd kan worden omwille van de ligging in een bocht. In het ontwerp kan wel de nodige aandacht besteed worden aan een veilige ontsluiting van de kavels. In het voorliggende voorstel wordt de toegang van kavel 2 genomen langs de Bruulstraat, op minimaal 10.00m van het kruispunt. De zichtbaarheid is hier juist groot.

f) Het voorstel biedt een antwoord op de opmerkingen bij de oorspronkelijke aanvraag inzake het kapelletje. Hoewel de bouwkel 2 het kapelletje nog steeds omsluit, wordt de bouwzone rechts achter het kapelletje voorzien, de toegang tot woning wordt ook rechts van het kapelletje genomen. Dit wordt ook zo opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het kapelletje wordt dus niet meer gedomineerd door de toekomstige woning op kavel 2.

g) In tegenstelling tot een vorige aanvraag wordt er geen strook meer voorzien om af te staan aan het openbaar domein. Dit vormt geen probleem, gezien er toen reeds werd geoordeeld dat het verbreden van de weg ruimtelijk niet gewenst is. De breedte van 4m van de Silsomstraat is ruim voldoende om de twee bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten. Het is niet wenselijk hier een bredere weg met bijhorende infrastructuur te voorzien.

h) Volgens artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet dient bij deze aanvraag een bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden. Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de bijgevoegde archeologienota met URL: <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/3654> en met onderwerp Vooronderzoek Kortenbergh Bruulstraat - Silsomstraat, bekrachtigd op 6 juni 2017, met volgende motivatie:

“De archeologienota voldoet aan de beoordelingsrichtlijn archeologienota’s zoals meegedeeld aan de Vlaamse Regering op 16 december 2016, ... De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.”.

Er zijn geen bijkomende maatregelen met betrekking tot archeologisch erfgoed noodzakelijk voor zover de geplande werken en bodemingrepen worden uitgevoerd zoals beschreven in de bekrachtigde archeologienota. Er dienen dus geen bijkomende voorwaarden worden voorzien bij een eventuele vergunning.

i) Het terrein is deels gelegen in een habitat2000-gebied en nabij een VEN-gebied. In toepassing van artikel 35, §4 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, in toepassing van artikel 36ter natuurdecreet van 21 oktober 1997 (voor de passende beoordeling) en in toepassing van artikel 26 bis§2 van het natuurdecreet (voor de verscherpte natuurtoets) werd een advies verleend door het Agentschap voor Natuur en Bos. In dit advies werd de bijgevoegde passende beoordeling beoordeeld, de verscherpte natuurtoets en de soortentoets. Het Agentschap voor Natuur en Bos concludeert in haar advies dat de vergunningsplichtige activiteit, het plan of het programma geen betekenisvolle aantasting

impliceert voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone. Het Agentschap verklaart zich akkoord met de conclusies uit de passende beoordeling en stelt tevens vast dat de vergunningsplichtige activiteit geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken. Om die reden verleent zij een voorwaardelijk gunstig advies. Mits het respecteren van de voorwaarden stelt zich dus geen probleem met betrekking tot de ligging in een habitat2000-gebied en nabij een VEN-gebied.

j) Concluderend kan worden gesteld dat het nieuwe ontwerp voldoende rekening houdt met de bestaande toestand van het terrein. De kavels zijn met een gemiddelde oppervlakte van 916m² voldoende groot. Gezien er geen homogene inplanting kan afgelezen worden in de straat kan de voorgestelde dwarse inplanting op de Bruulstraat en de Silsomstraat aanvaard worden. Ze getuigt van een rationele inplanting. De bouwzones zijn op een voldoende grote afstand van de weg ingeplant in functie van een mogelijke parkeerplaats in de voortuinstrook en beschikken eveneens over een volwaardige tuinzone achteraan. De bouwzones zijn voldoende groot en zijn gericht naar de voorliggende straten. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de bouwzones onderling en tot de naburige bestaande woningen. De verkavelingsvoorschriften voorzien bovendien genoeg garanties dat de woningen zich op een harmonische manier zullen integreren in de bestaande bebouwde omgeving.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een beperkte en aanvaardbare impact op de mobiliteit, de verkeersgeneratie uitgaande van drie bijkomende woningen in een bestaande, goed ontsloten woonstraat kan sterk gerelativeerd worden.

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

- de typologie van open bebouwing met de voorgestelde kavelgroottes is verenigbaar met de omgeving;*
- de rationele inplanting zorgt voor ruime en kwalitatieve voor- en achtertuinten;*
- de toekomstige woningen beschikken over voldoende ruime bouwzones, de stedenbouwkundige voorschriften zullen ervoor zorgen dat de woningen zich kunnen integreren in de bestaande bebouwde omgeving;*
- de inkijk tussen de woningen op kavel 1 en kavel 2 kan sterk gerelativeerd worden;*
- er wordt voldoende ingespeeld op de verkeerssituatie met ligging in een bocht;*
- de Silsomstraat is voldoende breed om één bijkomende woning te kunnen ontsluiten;*
- uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos blijkt dat het project geen betekenisvolle aantasting impliceert voor de instandhoudingsdoelstellingen van de*

speciale beschermingszone, en dat het project geen onvermijdbare en onherstelbare schade aan de natuur in het VEN zal veroorzaken;

- *het verkavelen van een terrein in drie bouwkavels op deze plaats brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. *Het beroep ingediend door Rudi Van Eycken, Bosdellestraat 23, 1933 Zaventem, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Kortenberg van 22 december 2017 ontvankelijk te verklaren;*
 2. *De aanvraag inzake het creëren van 3 bouwkavels, gelegen Bruulstraat/Silsomstraat te Kortenberg, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 501c, 523h en 523l te vergunnen met volgende voorwaarde:*
 - *kavel 4 en kavel 5, zijnde de gedeeltes van het terrein dat gelegen is binnen het agrarisch gebied en ter grootte van 135m² respectievelijk 5770m² worden uit de verkaveling gesloten;*
 - *alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
 - *de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;*
 - *het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 6 april 2018 (als bijlage) wordt strikt nageleefd;*
 - *de gecoördineerde stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) strikt na te leven;*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar eerste middel als volgt op de schending van “de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet, van de artikelen 4.2.25 en 4.3.3 VCRO, van de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen, van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van het besluit van 20 juni 2014 van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de organisatie van het openbaar onderzoek inzake buurtwegen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en genomen met bevoegdheidsoverschrijding.”:

“ ...

18. In het verkavelingsontwerp wordt niet voorzien in de opname van een strook grond ter hoogte van de Silsomstraat tot opname in het openbaar domein als voetpad. Dit was wel het geval in de vorige verkavelingsaanvraag die geleid heeft tot de beslissing van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 25 februari 2016 die door uw Raad vernietigd werd met het arrest RvVb/A/1718/0894 van 22 mei 2018. In deze vorige verkavelingsaanvraag was immers een lot 4 met een oppervlakte van +/- 95 m² ter hoogte van de Silsomstraat bestemd tot opname in het openbaar domein. In de motivatienota bij de vorige verkavelingsaanvraag wordt aangegeven dat ‘Lot 4 (...) een strook grond (is), bestemd om ingelijfd te worden in de openbare wegenis’. Meer bepaald wordt deze strook bestemd als voetpad. Bij de vorige verkavelingsaanvraag was een belofte van kosteloze grondafstand ten voordele van de gemeente Kortenbergh gevoegd.

19. Ter hoogte van dit lot 4 uit de vorige verkavelingsaanvraag is het eerste deel van de Silsomstraat (gezien vanaf het kruispunt met de Bruulstraat en de Vissegatstraat) een gemeenteweg, terwijl het achterste deel uitmaakt van de buurtweg nr. 91.

In het vorige verkavelingsontwerp werd aldus op initiatief van de aanvrager uitgegaan van een verbreding van de gemeenteweg (Silsomstraat) en van de buurtweg nr. 91 en van de gratis afstand van een strook grond ter realisatie van het in het ontwerp voorziene voetpad.

In de thans voorliggende verkavelingsaanvraag is dit niet langer voorzien.

20. Artikel 4.2.25, eerste alinea VCRO luidt als volgt:

‘Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.’

Deze bepaling dient gezien te worden als de bevestiging van de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder de

zaak van de wegen. Deze volheid van bevoegdheid volgt uit de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet.

Uit voormelde bepaling volgt eveneens een verplichte chronologie: het gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen dient vooraf te gaan aan de beslissing van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Bij gebreke van voorafgaand besluit van de gemeenteraad inzake de wegen zijn de vergunningverlenende overheden niet bevoegd om te beslissen over de verkavelingsaanvraag die wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

De beslissing van de vergunningverlenende overheid, ook in graad van beroep, dient in overeenstemming te zijn met de gemeenteraadsbeslissing over de wegenis.

Tot de zaak van de wegen behoort het aanleggen van wegen, de tracéwijziging, de verbreding of de opheffing van een bestaande gemeentelijke weg, maar ook de in een verkavelingsontwerp voorziene gratis afstand van een strook private eigendom ter realisatie van een in het verkavelingsontwerp voorziene weg of verbreding van een bestaande weg.

21. Ook de buurtwegen die onder de toepassing vallen van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen, zijn gemeentelijke verkeerswegen. Dit valt ook onder de bevoegdheid van de gemeenteraad inzake de wegen.

Wanneer in een verkavelingsontwerp sprake is van de opening, afschaffing, wijziging of verbreding van een buurtweg, dient toepassing gemaakt te worden van de in de wet van 10 maart 1841 voorziene regeling. De opening, afschaffing, wijziging of verbreding van een buurtweg is in het bijzonder geregeld in de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 maart 1841. Hieruit blijkt dat de gemeenteraad bevoegd is om hierover te beslissen. Het college van burgemeester en schepenen moet de ontwerpbeslissing daartoe van de gemeenteraad onderwerpen aan een openbaar onderzoek met toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juni 2014 tot vaststelling van nadere regels voor de organisatie van het openbaar onderzoek inzake buurtwegen

Een beslissing over de zaak van de wegen is in dat geval slechts volkomen, wanneer alle door de wet van 10 maart 1841 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn. Daaraan dient voldaan te zijn voorafgaand aan de beslissing van de vergunningverlenende overheid.

Daarbij beschikt de gemeenteraad over de bevoegdheid op grond van artikel 4.2.25 VCRO en de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet om te oordelen over de opportuniteit van de in de verkavelingsaanvraag voorziene wijziging aan de buurtweg evenals omtrent de in een verkavelingsontwerp voorziene gratis afstand van een strook private eigendom ter realisatie van een in het verkavelingsontwerp voorziene weg of verbreding van een bestaande weg.

De wettelijke voorschriften van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen zijn direct werkende normen in de zin van artikel 4.3.3 VCRO. De strijdigheid van de aanvraag met deze normen leidt tot de weigering van de vergunning.

22. Overeenkomstig artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging dient de

gemeenteraad een gemotiveerd besluit over de zaak van de wegen te nemen als de aanvraag wegeniswerken in de zin van artikel 4.2.25 VCRO betreft.

23. *In de bestreden beslissing wordt het volgende aangegeven:*

'In tegenstelling tot een vorige aanvraag wordt er geen strook meer voorzien om af te staan aan het openbaar domein. Dit vormt geen probleem, gezien er toen reeds werd geoordeeld dat het verbreden van de weg ruimtelijk niet gewenst is. De breedte van 4m van de Silsomstraat is ruim voldoende om de twee bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten. Het is niet wenselijk hier een bredere weg met bijhorende infrastructuur te voorzien.'

De deputatie spreekt zich aldus uit over de opportuniteit van een verbreding van een gemeente- en buurtweg. Dit komt haar evenwel niet toe. De beslissing over de opportuniteit behoort enkel en alleen toe aan de gemeenteraad.

Het voorgaande werd bevestigd door uw Raad in het arrest nr. A/1718/0894 van 22 mei 2018 waarbij de beslissing van de deputatie over de vorige verkavelingsaanvraag vernietigd werd. Uw Raad heeft daarin geoordeeld:

'Voormelde vaststelling geldt onverminderd de overwegingen in de bestreden beslissing dat "in dit geval echter geoordeeld kan worden dat het verbreden van de weg ruimtelijk niet gewenst is", gezien "de Silsomstraat slechts over een afstand van circa 50.00m door woongebied loopt" en "daarna op de grens ligt van agrarisch gebied en natuurgebied", en gezien "de Silsomstraat nu een breedte heeft van 4m" en "dit ruim voldoende is om de twee bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten", zodat "het niet wenselijk is hier een bredere weg met bijhorende infrastructuur te voorzien". Op basis van deze overwegingen blijkt dat verwerende partij zelf oordeelt in hoeverre het verbreden van de gemeenteweg/buurtweg aldaar gewenst is. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad inzake het bepalen van het tracé en de uitrusting van de gemeentewegen overeenkomstig artikel 4.2.25, lid 1 VCRO. Tevens wordt daarmee afbreuk gedaan aan de bevoegdheid van de gemeenteraad overeenkomstig de procedure in artikel 28 Buurtwegenwet om in eerste instantie (voorafgaandelijk aan de beslissing van verwerende partij) te oordelen omtrent het nut van de verbreding van de buurtweg. Gelet op het voorwerp van de aanvraag stond het (in eerste instantie) aan de gemeenteraad van de gemeente Kortenberg om voorafgaandelijk aan de vergunningsbeslissing van verwerende partij de opportuniteit van de wegeniswerken te beoordelen.'

Het voorgaande geldt ook voor de thans bestreden beslissing. Ook in deze beslissing heeft de deputatie zelf de opportuniteit van een verbreding beoordeeld zonder daarin de gemeenteraad te kennen en zonder dat er bijgevolg een beslissing van de gemeenteraad voorlag.

Nochtans had verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing van 22 december 2017 gesteld: 'De ruimte langs de Silsomstraat: het is noodzakelijk dat er ruimte afgestaan wordt ter verbreding van het openbaar domein'.

De werkwijze van de deputatie is er louter op gericht is om een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen, evenals een procedure conform artikel 27 en 28 van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen, te vermijden. De door de deputatie opgegeven reden is een opportuniteitsbeslissing die op geen enkele wijze de afwijking

van artikel 4.2.25 VCRO en van de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen kan rechtvaardigen. De beoordeling van de opportuniteit van een verbreding van een (gemeente/buurt)weg behoort louter aan de gemeenteraad toe en niet aan deputatie als vergunningverlenende overheid.

Dat de deputatie in het kader van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen (voor wat de buurtweg betreft) de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid over de verbreding van de buurtweg heeft, doet hieraan geen afbreuk. Immers, door niet de door de wet van 10 maart 1841 voorziene procedure te volgen werd de bevoegdheid van de gemeenteraad in dit verband miskend, temeer nu de gemeenteraad zich niet heeft kunnen uitspreken over de voorziene kosteloze grondafstand.

Door over te gaan tot het verlenen van een verkavelingsvergunning zonder dat enige (gemotiveerde) beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen voorlag en zonder dat voor wat de buurtweg betreft de vereisten van de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen werden nageleefd, heeft de deputatie haar bevoegdheid overschreden en de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen geschonden.

24. Het eerste middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In het eerste middel argumenteert verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie zich uitspreekt over de opportuniteit van de verbreding van een gemeente- en buurtweg, terwijl dit een bevoegdheid is die overeenkomstig de vermelde bepalingen toekomt aan de gemeenteraad.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Verwerende partij is vooreerst van oordeel dat het middel als onontvankelijk moet worden afgewezen in de mate dat de schending wordt aangevoerd van artikel 4.2.25 VCRO.

Artikel 393, 1e lid van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, bepaalt het volgende:

“ Art. 393. Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning, gedaan met toepassing van titel IV, hoofdstuk 7, van de VCRO, die is ingediend voor de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, wordt behandeld op grond van de bepalingen die geldig waren op het tijdstip waarop de aanvraag is ingediend.”

Ingevolge artikel 393, 1e lid van het omgevingsvergunningendecreet, zijn de bepalingen van dit decreet van toepassing op aanvragen die na 22 februari 2017 zijn ingediend.

De voorliggende aanvraag werd bij het college van burgemeester en schepenen ingediend op 28 juni 2017. Dit wordt door de verzoekende partij bevestigd in haar verzoekschrift.

Artikel 4.2.25 VCRO, dat wordt opgeheven door het omgevingsvergunningendecreet, is bijgevolg niet van toepassing op de betrokken verkavelingsaanvraag. Hierdoor is het middel zonder voorwerp, en dus onontvankelijk, in de mate dat het de schending aanvoert van artikel 4.2.25 VCRO.

Evenmin is er sprake van een schending van de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet; van artikel 4.3.3. VCRO; van de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen; van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van het besluit van 20 juni 2014 van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de organisatie van het openbaar onderzoek inzake buurtwegen; van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de formele en materiele motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel of bevoegdheidsoverschrijding.

De deputatie dient nl. in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening bedoeld in artikel 4.3.1., §2 VCRO, de aanvraag voor zover als noodzakelijk of relevant, te beoordelen a.h.v. de aandachtspunten en criteria bedoeld in artikel 4.3.1., § 2, 1° VCRO, waaronder de mobiliteitsimpact (Zie hierover ook: Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 400):

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op ..., de mobiliteitsimpact,...”

Gelet op de discussies hieromtrent in de vorige procedures, spreekt het voor zich dat de deputatie de mobiliteitsimpact van de voorliggende aanvraag betreft in haar beoordeling.

Deze beoordeling komt haar toe op grond van artikel 4.3.1., §2 VCRO en is te onderscheiden van de bevoegdheid van de gemeenteraad m.b.t. verkavelingsaanvragen die wegeniswerken omvatten.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (RvVb A/2012/404, 10 oktober 2012 in de zaak 1112/122/SA/496).

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.

Het eerste middel is onontvankelijk, minstens dient het als ongegrond te worden afgewezen.

...

3.

De tussenkommende partij voegt daar aan toe:

“...

a) Ontvankelijkheid

11. De verzoekende partij beschikt niet over het vereiste belang bij het middel om twee redenen.

Een verzoekende partij heeft belang bij het middel indien zij door de ingeroepen onwettigheid wordt benadeeld, indien de aangevoerde schending haar een waarborg heeft ontnomen of indien zij enig voordeel kan bekomen als gevolg van de vernietiging van de beslissing.

De verzoekende partij geeft niet aan op welke wijze zij wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid of haar een waarborg zou hebben ontnemen of zij enig voordeel kan bekomen als gevolg van de vernietiging van de beslissing.

Zij geeft aan dat de gemeenteraad van haar gemeente zich niet heeft kunnen uitspreken over de opportuniteit van de verbreding van de gemeente- en buurtweg.

Een college van burgemeester en schepenen van een gemeente dat zijn belang steunt op artikel 4.8.11, § 1, 2° VCRO en bijgevolg een procedure inleidt als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan kan zich niet in de plaats van de gemeenteraad over dit punt beklagen.

12. Bovendien gaf de verzoekende partij in haar beslissing van 22 december 2017 louter aan dat het “noodzakelijk is dat er ruimte afgestaan wordt ter verbreding van het openbaar domein” langs de Silsomstraat. Het college van burgemeester en schepenen heeft in deze beslissing dus niet aangegeven dat de weg dient te worden verbreed, maar enkel dat door een gratis grondafstand het openbaar domein moet worden verbreed.

Een gratis grondafstand bij een stedenbouwkundige vergunning is echter een loutere toepassing van artikel 4.2.20, § 1 VCRO. Voor een gratis grondafstand is geen beslissing nodig van de gemeenteraad. In dezelfde zin kan worden besloten dat in dergelijk geval evenmin een noodzaak bestaat om de wijzigingsprocedure in het kader van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen te volgen.

Het standpunt van de verzoekende partij over de beweerde onwettigheid is bijgevolg gesteund op een verkeerde rechtsopvatting zodat zij geen belang kan hebben bij het middel.

13. De verzoekende partij zet in haar middel evenmin uiteen op welke wijze de verwerende partij de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

Dit geldt ook voor de ingeroepen schending van artikel 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging en het besluit van 20 juni 2014 van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de organisatie van het openbaar onderzoek inzake buurtwegen.

Een middel is, overeenkomstig artikel 15, 4° van het Procedurebesluit, een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij beklagt zich enkel over een bevoegdheidsoverschrijding door de verwerende partij.

Het middel is in die mate onontvankelijk.

b) *Gegrontheid*

14. *Het standpunt van de verzoekende partij kan niet worden gevolgd.*

De artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet, het artikel 4.2.25 VCRO en de artikelen 27 en 28 van de wet van 10 maart 1841 op de buurtwegen zijn in het kader van een verkavelingsvergunning enkel van toepassing op aanvragen die wegeniswerken omvatten.

De verzoekende partij geeft in haar middel aan dat het verkavelingsontwerp niet voorziet in de opname van een strook grond ter hoogte van de Silsomstraat tot opname in het openbaar domein als voetpad. Zij stelde dit ook vast in haar weigeringsbeslissing van 22 december 2017.

Daargelaten de vraag of een opname van een strook grond neerkomt op een gratis grondafstand, is het duidelijk dat de verzoekende partij niet betwist dat de vergunningsaanvraag geen wegeniswerken omvat. Dit wordt ook bevestigd in de bestreden beslissing die vermeldt dat “In tegenstelling tot een vorige aanvraag wordt er geen strook meer voorzien om af te staan aan het openbaar domein.”.

De bestreden beslissing vult deze vaststelling aan met de volgende overwegingen: “Dit vormt geen probleem, gezien er toen reeds werd geoordeeld dat het verbreden van de weg ruimtelijk niet gewenst is. De breedte van 4m van de Silsomstraat is ruim voldoende om de twee bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten. Het is niet wenselijk hier een bredere weg met bijhorende infrastructuur te voorzien.”

De toevoeging van deze laatste overweging kan niet leiden tot enige onwettigheid omdat de aanvraag geen wegeniswerken omvat. De verwerende partij spreekt zich niet uit over enige opportuniteit inzake de uitvoering van wegeniswerken.

Het loutere feit dat de verzoekende partij in haar beslissing van 22 december 2017 vermeldt dat “het noodzakelijk [is] dat er ruimte afgestaan wordt ter verbreding van het openbaar domein” doet hieraan geen afbreuk.

In eerste aanleg komt het college toe om een uitspraak te doen over de aanvraag, en dit in het licht van de beoordeling van artikel 4.3.1 VCRO.

Dit artikel bepaalt dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld moet worden aan de hand van aandachtspunten en criteria die onder meer betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Het college was zodoende bevoegd om in eerste aanleg een oordeel te vellen over de vraag of de weg breed genoeg was, en heeft dit ook gedaan, overigens zonder hierover het standpunt van de gemeenteraad te vragen.

Een dergelijke beoordeling kadert in de beoordeling over de verkeersveiligheid, mobiliteit en veiligheid in het kader van de voormelde bepaling.

Overeenkomstig artikel 4.7.21, §1 VCRO onderzoekt de Deputatie bij de behandeling van het beroep de aanvraag in haar volledigheid. Dit betekent dat de Deputatie, in het kader van deze beoordeling, eveneens standpunt dient in te nemen over zaken als verkeersveiligheid, mobiliteit en veiligheid, en dus bevoegd is om hierover anders te oordelen dan het college. De Deputatie is bijgevolg bevoegd om te oordelen dat de breedte van 4 meter ruim voldoende is om de twee bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten.

Het middel is ongegrond.

15. *Er is meer.*

Artikel 4.2.20., §1, derde lid VCRO bepaalt wat volgt:

“Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.”

Dit artikel, voorheen artikel 105 DORO, gaat historisch terug op artikel 58 van de Stedenbouwwet, zoals ingevoegd door een decreet van 28 juni 1985 . De wijziging is het gevolg van rechtspraak van de Raad van State die stelde dat zonder uitdrukkelijke wettelijke basis een gratis grondafstand strijdig is met de grondwet. De decreetgever voegde hieraan overigens nog het volgende toe:

“Voor zover als nodig is wordt erop gewezen dat het hier gaat om een facultatieve verplichting waaromtrent de gemeentelijke overheid of, in voorkomend geval, de gemachtigde ambtenaar dient te oordelen in functie van de concrete omstandigheden van elke voorgelegde verkavelingsaanvraag.”

Uit de bewoordingen van dit artikel blijkt dat een gratis grondafstand mag worden opgelegd “van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd”. Dit artikel voorziet dus uitdrukkelijk enkel in een mogelijkheid tot gratis grondafstand van zaken die in de vergunningsaanvraag zijn vermeld. De genese van dit artikel toont bovendien duidelijk aan dat de decreetgever dit artikel heeft opgevat als een nadere invulling van het grondwettelijke beschermde recht op eigendom, zodat deze mogelijkheid beperkend moet worden opgevat.

Met andere woorden, indien de aanvrager zelf geen ruimte heeft bepaald voor openbare wegen die worden of zullen worden aangelegd, dan kan de vergunningverlenende overheid die gratis grondafstand niet eens opleggen.

En als de aanvrager dit wel heeft gedaan, dan is het aan de vergunningverlenende overheid (of, volgens de parlementaire voorbereiding, de gemeentelijke overheid of de gemachtigde ambtenaar), om dit al dan niet op te leggen.

Aangezien de voorliggende aanvraag geen wegen aanduidde die zouden worden aangelegd, of die in de toekomst zouden worden aangelegd, was er geen enkele overheid bevoegd om aan de aanvrager een gratis grondafstand op te leggen. Noch het college, noch de gemeenteraad, noch de Deputatie kon dit doen. De Deputatie kon dan ook geen bevoegdheid van de gemeenteraad schenden door niet te beslissen tot het opleggen van een gratis grondafstand.

16. Tot slot houdt een gratis grondafstand, zoals gezegd, geen wegenwerk in waarvoor de gemeenteraad op grond van artikel 4.2.20 VCRO voorafgaand een beslissing moet nemen over de zaak van de wegen. De Deputatie kan zonder beslissing van de gemeenteraad beslissen over deze gratis grondafstand. Bijgevolg kan ook de Deputatie ook zonder een dergelijke beslissing beslissen dat een dergelijke gratis grondafstand niet vereist is.

Het middel is niet gegrond.

17. In zoverre de verzoekende partij artikel 27 en 28 van de Buurtwegenwet inroept, dient gezegd dat deze artikelen bepalen dat de beraadslagingen van de gemeenteraad over de wijziging van een buurtweg onderworpen worden aan de Deputatie, die beslist behoudens beroep bij de Koning, thans de Vlaamse Regering.

Uit deze bepalingen vloeit voort dat het initiatiefrecht voor een eventuele verbreding van een buurtweg zoals de Silsomstraat toekomt aan de gemeente. De gemeenteraad beoordeelt het nut van de wijziging, maar de beslissing komt de Deputatie toe. Als de gemeente de buurtweg wenst te verbreden, dan moet zij bovendien samen met het voorstel een ontwerp van rooilijnenplan vaststellen.

Zolang de gemeenteraad deze procedure niet heeft gevolgd, blijft de buurtweg bijgevolg behouden op zijn huidige breedte.

In deze dient vastgesteld dat de gemeenteraad op geen enkel ogenblik conform artikel 28 van de Buurtwegenwet het initiatief heeft genomen voor de verbreding van de weg. Op geen enkele manier heeft de gemeenteraad dus geoordeeld dat het nuttig is de weg te verbreden, wat enkel maar kan worden geïnterpreteerd in de zin dat de gemeenteraad de huidige breedte wenst te behouden. De burger kan hier dan ook op vertrouwen, en bij aanvragen rekening houden met de bestaande breedte van de buurtweg.

De verzoekende partij handelt zelf in strijd met artikel 28 van de Buurtwegenwet door ervan uit te gaan dat de Deputatie ambtshalve, zonder voorstel van de gemeenteraad en zonder door de gemeenteraad goedgekeurd rooilijnenplan, uitspraak zou moeten doen over het nut van een verbreding van de buurtweg.

Indien een voorstel zou zijn ingediend, dan zou het de Deputatie toekomen om zich hierover uit te spreken. Wanneer de Deputatie bijgevolg in de bestreden beslissing stelt dat een verbreding van de weg niet wenselijk is, spreekt zij zich dus niet uit over de wenselijkheid van zaken waarover zij niet bevoegd is: het klopt dat de deputatie niet gevat is met een voorstel tot verbreding, maar zij geeft wel aan, binnen haar bevoegdheid, dat een verbreding niet wenselijk is.

Vooralsnog is een verbreding niet aan de orde, en de Deputatie oordeelt bijgevolg, binnen de bevoegdheid die haar is toegekend op grond van artikel 4.7.21 VCRO, dat de aanvraag aanvaardbaar is op het vlak van mobiliteit en verkeersveiligheid.

Het middel is gegrond.

...

4.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

30. Artikel 4.2.25 VCRO was in deze wel degelijk van toepassing. Artikel 397 van het Omgevingsvergunningsdecreet voorzag namelijk in de volgende overgangsregeling:

2 Als het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is, worden aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, vermeld in dit decreet, ingediend of opgestart vanaf 23 februari 2017 behandeld op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017, op voorwaarde dat akte is genomen, overeenkomstig paragraaf 3.

Er wordt evenwel gebruik gemaakt van de indelingslijst, vermeld in artikel 5.2.1, § 1, van het DABM, zoals deze zal gelden op 23 februari 2017.

De bepalingen van het eerste en tweede lid gelden ook voor de procedures tot bijstelling of afwijking van de milieuvoorwaarden, schorsing of opheffing van de vergunning en inzake genetisch gemodificeerde of pathogene organismen.

Vergunningen die worden verleend op basis van aanvragen gedaan vanaf 23 februari 2017 die behandeld worden op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017, gelden voor onbepaalde duur. In afwijking op de onbepaalde duur kan de bevoegde overheid beslissen een vergunning geheel of gedeeltelijk voor een bepaalde duur te verlenen in de gevallen, vermeld in artikel 68. De verplichtingen, vermeld in artikel

387, derde lid, zijn van overeenkomstige toepassing. De Vlaamse Regering kan hierover verdere regels vaststellen.

Procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg.

§ 3 Het college van burgemeester en schepenen kan slechts gebruikmaken van de mogelijkheid om aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven te behandelen op grond van de bepalingen die geldig waren op 22 februari 2017, als vermeld in paragraaf 2, als de bevoegde ministers hiervan akte hebben genomen.

Het verzoek tot aktename, vermeld in het eerste lid, wordt behandeld als volgt:

1° het college van burgemeester en schepenen deelt, op straffe van onontvankelijkheid, uiterlijk op 14 februari 2017, haar beslissing tot toepassing van de mogelijkheid, vermeld in paragraaf 1, mee aan het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, met een aangetekend schrijven;

2° het college van burgemeester en schepenen vermeldt in haar beslissing tot wanneer zij de bepalingen die geldig waren op 22 februari 2017 wenst toe te passen, met als uiterste datum 1 juni 2017;

3° de Vlaamse minister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, en de Vlaamse minister, bevoegd voor Leefmilieu, nemen gezamenlijk akte van deze mededeling."

§ 4 Aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, vermeld in dit decreet, ingediend of opgestart vanaf 1 juni 2017 tot en met 31 december 2017, worden van rechtswege behandeld op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017, op voorwaarde dat:

1° het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is

2° het college van burgemeester en schepenen besloten heeft toepassing te maken van de mogelijkheid, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, tot 1 juni 2017;

3° de Vlaamse minister, bevoegd voor Ruimtelijke Ordening, en de Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, gezamenlijk akte hebben genomen van de beslissing, vermeld in punt 2°.

De bepalingen van paragraaf 2, tweede tot en met zesde lid, zijn van toepassing.'

Alle gemeenten in Vlaanderen, met uitzondering van de gemeenten Dilsen-Stokkem, Herstappe, Langemark-Poelkapelle en Staden, die op 23 februari 2017 reeds zijn gestart met de omgevingsvergunning, en de gemeenten Beersel en Diest die respectievelijk gestart zijn op 18 april 2017 en 2 mei 2017, hebben dit uitstel aangevraagd. Ook de gemeente Kortenberg heeft dus de uitgestelde inwerkingtreding van het Omgevingsvergunningsdecreet aangevraagd.

Dit betekent dat de aanvragen die zijn ingediend tot uiterlijk 31 december 2017, waaronder dus ook de aanvraag in huidige zaak, behandeld zijn met toepassing van de 'oude' procedureregels van de VCRO in de gemeente Kortenberg.

Welnu, artikel 4.2.25 VCRO kwalificeert als een dergelijke procedureregel. In het voorstel van decreet houdende de nadere regels tot implementatie van de omgevingsvergunning" dat heeft geresulteerd in de gefaseerde inwerking van het Omgevingsvergunningsdecreet, is namelijk als volgt overwogen:

'De toepassing van de 'oude' procedureregels zal van rechtswege zijn, tot en met 31 december 2017.

Vanaf 1 januari 2018 zullen dan de bepalingen inzake de omgevingsvergunning toepassing moeten vinden.

Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat enkel de procedureregels die golden op 22 februari 2017 moeten worden toegepast.

Beoordelingsgronden of afwijkingsmogelijkheden zijn inhoudelijke bepalingen. Indien hieraan tussen 1 juni 2017 en 1 januari 2018 wijzigingen doorgevoerd zouden worden, moet met deze wijzigingen rekening worden gehouden.'

Hieruit volgt dat alleen bepalingen inzake beoordelingsgronden en afwijkingsmogelijkheden te beschouwen zijn als inhoudelijke bepalingen die onmiddellijk toepassing hebben gekregen. De beoordelingsgronden zijn/waren in de VCRO vervat in de artikelen 4.3.1-4.3.8 VCRO (beoordelingsgronden) en de artikelen 4.4.1-4.4.29 VCRO (afwijkingsmogelijkheden). Artikel 4.2.25 VCRO is aldus te beschouwen als een procedureregel die bijgevolg van toepassing was op de aanvraag van 28 juni 2017.

De ontvankelijkheidsexceptie van de verwerende partij moet dan ook worden verworpen.

De ontvankelijkheidsexceptie van de verwerende partij is ten andere beperkt tot artikel 4.2.25 VCRO. Verwerende partij betwist niet dat de schending van de andere aangevoerde bepalingen en beginselen op ontvankelijke wijze is aangevoerd. De ontvankelijkheidsexceptie van verwerende partij kan dan ook niet leiden tot de onontvankelijkheid van het volledige middel.

31. Verzoekende partij heeft haar belang bij het verzoek tot vernietiging gesteund op het feit dat het college als vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg de aangevraagde vergunning geweigerd heeft. Nu verwerende partij de aangevraagde vergunning alsnog verleend heeft, moet worden aangenomen dat verzoekende partij er hoe dan ook belang bij heeft om bij uw Raad op te komen tegen onwettigheden waarmee de hervormingsbeslissing in graad van administratief beroep is behept.

In concreto heeft verzoekende partij er ook belang bij om een schending aan te voeren van de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen.

Vooreerst heeft uw Raad dit belang aanvaard in het arrest nr. A/1718/0894 van 22 mei 2018 waarbij de beslissing van de deputatie over de vorige verkavelingsaanvraag vernietigd werd.

Bovendien moet worden vastgesteld dat deze kritiek van verzoekende partij één van de weigeringsmotieven heeft uitgemaakt van de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg. Daarin heeft verzoekende partij namelijk als volgt overwogen: 'De

ruimte langs de Simsomstraat: het is noodzakelijk dat er ruimte afgestaan wordt ter verbreding van het openbaar domein'.

Het mag dan ook duidelijk zijn dat verzoekende partij zélf een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen noodzakelijk heeft geacht, wat aan het college een voldoende belang geeft bij het middel.

Er kan ook niet worden voorgedaan alsof verzoekende partij alleen een punt heeft willen maken over de gratis grondafstand met het oog op de verbreding van het openbaar domein, zonder uitdrukkelijk de openbare weg te beogen. De noodzaak van de verbreding van het openbaar domein wordt namelijk uitdrukkelijk in verband gebracht met de ruimte langs de Silsomstraat. Onder de beschrijving van het project heeft verzoekende partij bovendien als volgt overwogen in zijn weigeringsbeslissing: 'In tegenstelling met de vorige aanvraag wordt geen ruimte aangeduid voor de verbreding van de Silsomstraat die kosteloos afgestaan wordt aan de gemeente'.

Verwerende partij heeft dit ten andere ook zo begrepen in de bestreden beslissing:

'In tegenstelling tot een vorige aanvraag wordt er geen strook meer voorzien om af te staan aan het openbaar domein. Dit vormt geen probleem, gezien er toen reeds werd geoordeeld dat het verbreden van de weg ruimtelijk niet gewenst is. De breedte van 4m van de Silsomstraat is ruim voldoende om de twee bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten. Het is niet wenselijk hier een bredere weg met bijhorende infrastructuur te voorzien.'

De verwerende partij kan nu niet plots voor uw Raad gaan beweren dat de kritiek van de verzoekende partij niet zou slaan op de verbreding van de openbare weg...

De ontvankelijkheidsexceptie van de tussenkomende partij moet worden verworpen.

32. Het verweer van de verwerende en tussenkomende partijen dat de bestreden overwegingen van verwerende partij louter kaderden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder op het vlak van de mobiliteit, kan niet worden gevolgd.

De bestreden overwegingen luiden als volgt:

'In tegenstelling tot een vorige aanvraag wordt er geen strook meer voorzien om af te staan aan het openbaar domein. Dit vormt geen probleem, gezien er toen reeds werd geoordeeld dat het verbreden van de weg ruimtelijk niet gewenst is. De breedte van 4m van de Silsomstraat is ruim voldoende om de twee bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten. Het is niet wenselijk hier een bredere weg met bijhorende infrastructuur te voorzien.'

Het is duidelijk dat verwerende partij hier opnieuw, net zoals in de vorige vergunningsbeslissing die door uw Raad is vernietigd, de opportuniteit van de verbreding van de weg heeft beoordeeld en niet de verenigbaarheid daarvan met een goede ruimtelijke ordening. De verwijzing naar de vorige en inmiddels vernietigde vergunningsbeslissing spreekt boekdelen ('gezien er toen reeds werd geoordeeld'). De verwerende partij bevestigt met zoveel woorden dat zij haar standpunt uit de vorige vergunningsbeslissing eenvoudigweg herneemt.

In tegenstelling tot wat de verwerende en tussenkomende partijen voorhouden, leest men in deze overwegingen geen enkele afweging over de verkeersveiligheid of de mobiliteit.

De verkeersveiligheid is ten andere beoordeeld in puntje e) van de bestreden beslissing, met inbegrip van de verkeersveiligheid voor wat betreft het in- en uitrijden van de woningen, zodat er geen enkele reden was om dit nogmaals te beoordelen onder puntje g).

Verzoekende partij benadrukt dat in de vorige verkavelingsaanvraag de kosteloze grondafstand voor de verbreding van de openbare weg was voorzien om plaatselijk een voetpad aan te leggen in de Silsomstraat. Het is inderdaad zo dat de Silsomstraat niet alleen erg smal is, maar ter hoogte van lot 1 van de verkaveling bovendien geen voetpad heeft.

Foto: huidige toestand van de Silsomstraat ter hoogte van lot 1 (bron: google maps)

De opportuniteit of de wenselijkheid om de Silsomstraat alhier te verbreden om er een voetpad te kunnen aanleggen, overstijgt dan ook de loutere beoordeling van de mobiliteitsimpact naar aanleiding van de laatste verkavelingsaanvraag. De beoordeling van de noodzaak tot het aanleggen van een voetpad komt wel degelijk toe aan de gemeenteraad!

Dit is ook het standpunt dat verzoekende partij heeft ingenomen in de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg: 'De ruimte langs de Silsomstraat: het is noodzakelijk dat er ruimte afgestaan wordt ter verbreding van het openbaar domein'. Verzoekende partij heeft hier op algemene wijze geoordeeld dat een verbreding van de openbare wegen noodzakelijk is,' los van enige concrete mobiliteitstoets.

Uw Raad heeft dit ook bevestigd in het vernietigingsarrest nr. A/1718/0894 van 22 mei 2018:

'Op basis van deze overwegingen blijkt dat verwerende partij zelf oordeelt in hoeverre het verbreden van de gemeenteweg/buurtweg aldaar gewenst is. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad inzake het bepalen van het tracé en de uitrusting van de gemeentewegen overeenkomstig artikel 4.2.25, lid 1 VCRO. Tevens wordt daarmee afbreuk gedaan aan de bevoegdheid van de gemeenteraad overeenkomstig de procedure in artikel 28 Buurtwegenwet om in eerste instantie (voorafgaandelijk aan de beslissing van verwerende partij) te oordelen omtrent het nut van de verbreding van de buurtweg.'

Alleen al door zelf te oordelen over het nut of de noodzaak om een gemeenteweg of een buurtweg te verbreden, eigent een vergunningverlenende overheid zich de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad toe over de zaak van de wegen. Dit is wat de verwerende partij doet in de bestreden beslissing.

De beoordeling van de verwerende partij knelt des te meer gezien de historiek van het dossier, waarbij in de vorige verkavelingsaanvraag wél gratis grondafstand was voorzien om het beoogde voetpad te kunnen aanleggen en uw Raad de schrapping daarvan door verwerende partij heeft gesanctioneerd. In een dergelijke context is het niet aanvaardbaar dat vervolgens een nieuwe aanvraag zónder grondafstand wordt ingediend, louter en alleen om een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen te omzeilen.

Dit gaat wel degelijk in tegen de geest van artikel 4.2.25 VCRO die een bevestiging inhoudt van de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen.

Verzoekende partij benadrukt overigens dat zij niet alleen een schending heeft aangevoerd van artikel 4.2.25 VCRO, maar ook van de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet. Deze artikelen leggen de volheid van bevoegdheid vast van de gemeenteraad over de aangelegenheden van gemeentelijk belang, waaronder ook de gemeentelijke wegenis ressorteert. Dit impliceert dat de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad dienaangaande geschonden kan zijn, ook al zijn de noodzakelijke wegeniswerken uit de verkavelingsaanvraag weggelaten...

33. De redenering van de tussenkommende partij dat een kosteloze grondafstand door de aanvrager/vergunninghouder geen wegenwerk inhoudt waarover de gemeenteraad moet beslissen, is naast de kwestie. Het punt is dat in de aanvraag geen ruimte is voorzien om de noodzakelijke verbreding van de openbare wegenis uit te voeren, terwijl dit ten andere voorheen wél voorzien was en uw Raad heeft geoordeeld dat hierover beslist moet worden door de gemeenteraad.

Er valt ook niet in te zien waarom geen kosteloze grondafstand in de vergunningsbeslissing zou kunnen worden opgelegd zonder dat de aanvrager zélf ruimte heeft voorzien om bijvoorbeeld openbare wegenis of openbaar groen aan te leggen.

(Oud) artikel 4.2.20 § 1 VCRO maakt dienaangaande geen enkel onderscheid:

'Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.'

Indien de aanvrager/vergunninghouder er niet mee akkoord is om kosteloos grond af te staan, kan hij er namelijk steeds voor kiezen om de vergunning niet uit te voeren en bijgevolg geen grond kosteloos af te staan.

Indien de redenering van de tussenkommende partij wordt gevolgd, zou een aanvrager steeds kosteloze grondafstand kunnen vermijden door geen grondafstand te voorzien in zijn aanvraag. Dit kan niet de bedoeling zijn.

34. Verzoekende partij herhaalt dat het feit dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid in het kader van de Buurtwegenwet aan de deputatie toekomt, geen afbreuk doet aan de miskennis van de bevoegdheid ter zake van de gemeenteraad. De Buurtwegenwet voorziet namelijk dat de eerste beslissingsbevoegdheid toekomt aan de gemeenteraad. Deze beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad wordt dan ook miskend indien aan de gemeenteraad de mogelijkheid wordt ontnomen om hierover te beslissen, ongeacht de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid van de deputatie.

35. Tot slot verwacht verzoekende partij helemaal niet van verwerende partij dat zij een uitspraak deed over de verbreding van de openbare weg, zodat zij zélf de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad zou schenden. Indien de deputatie vaststelde dat de aanvraag een verbreding van de openbare weg vereiste maar dat dit niet voorzien was in

de aanvraag, had zij eenvoudigweg kunnen vaststellen dat zij niet bevoegd was om daarover te beslissen en had zij de gevraagde vergunning bijgevolg moeten weigeren, precies om de bevoegdheid dienaangaande van de gemeenteraad te vrijwaren.

36. *Het eerste middel is ontvankelijk en gegrond.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij stelt vooreerst dat het eerste middel onontvankelijk is voor zover de verzoekende partij de schending aanvoert van artikel 4.2.25 VCRO, omdat de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, ingediend is op 28 juni 2017 en de bepalingen van het Omgevingsvergunningsdecreet, krachtens artikel 393, 1^e lid ervan, van toepassing zijn op aanvragen die na 22 februari 2017 zijn ingediend, zodat artikel 4.2.25 VCRO, dat wordt opgeheven door het Omgevingsvergunningendecreet, niet van toepassing is op de aanvraag.

Artikel 397, §2 Omgevingsvergunningsdecreet bepaalt:

“Als het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is, worden aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, vermeld in dit decreet, ingediend of opgestart vanaf 23 februari 2017 behandeld op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017, op voorwaarde dat akte is genomen, overeenkomstig paragraaf 3.

(...)

Procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg.”

Het decreet van 2 juni 2017 houdende de nadere regels tot implementatie van de omgevingsvergunning, met inwerkingtreding op 1 juni 2017, voegt een paragraaf 4 toe aan artikel 397 Omgevingsvergunningsdecreet, waardoor ook aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, ingediend of opgestart vanaf 1 juni tot en met 31 december 2017, van rechtswege worden behandeld op basis van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017 wanneer het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid is, voor zover dat wordt gevraagd door het college van burgemeester en schepenen en de bevoegde Vlaamse minister daarvan akte neemt.

Zowel met toepassing van artikel 397, §2 als van artikel 397, §4 Omgevingsvergunningsdecreet heeft de bevoegde Vlaamse minister akte genomen van de vraag van de verzoekende partij.

Hetzelfde decreet van 2 juni 2017 heeft in paragraaf 2 van artikel 397, §2 Omgevingsvergunningsdecreet het woord “bepalingen” vervangen door “procedureregels”.

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl. St. VI. Parl. 2016-17, nr. 1159:1, 2-4 en 7-9*) blijkt duidelijk dat ook de eerdere versie betrekking had op de toepasselijkheid van de procedure(regels): het Omgevingsvergunningsdecreet is ook vooral een proceduredecreet (artikelen 2 en 3 Omgevingsvergunningsdecreet; *Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2334/1, 11*).

De vervanging van “bepalingen” door “procedureregels” met de wijziging door het decreet van 2 juni 2017, is daar dan ook eerder een bevestiging, dan een wijziging, van.

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl. St. VI. Parl. 2016-17, nr. 1180/1, 2-3*) van de overgangsbepalingen in het Omgevingsvergunningsdecreet blijkt dat inhoudelijke bepalingen, zoals beoordelingskaders en afwijkingsmogelijkheden, in principe niet onder deze overgangsregeling vallen, al bepaalt het decreet zelf als volgt wat als een procedurebepaling moet beschouwd worden:

“ ...

Daarom wordt ervoor geopteerd om de huidige werking te bestendigen.

Colleges van burgemeester en schepenen konden beslissen om tijdelijk aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven te behandelen op grond van de bepalingen die geldig waren op 22 februari 2017. De uiterste datum om van deze mogelijkheid gebruik te maken is 1 juni 2017.

De bevoegde ministers van Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu en van het waterbeleid moesten gezamenlijk akte nemen van deze beslissing. Is het college van burgemeester en schepenen de bevoegde overheid conform de regeling inzake omgevingsvergunning, en heeft dit college van burgemeester en schepenen besloten om pas op 1 juni 2017 in te stappen, zullen aanvragen, meldingen, verzoeken of initiatieven, die worden ingediend of opgestart vanaf 1 juni 2017 tot en met 31 december 2017, dan van rechtswege behandeld worden op grond van de procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017?

De toepassing van de ‘oude’ procedureregels zal van rechtswege zijn, tot en met 31 december 2017. De toepassing van de ‘oude’ procedureregels zal van rechtswege zijn, tot en met 31 december 2017. Vanaf 1 januari 2018 zullen dan de bepalingen inzake de omgevingsvergunning toepassing moeten vinden. Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat enkel de procedureregels die golden op 22 februari 2017 moeten worden toegepast.

Beoordelingsgronden of afwijkingsmogelijkheden zijn inhoudelijke bepalingen. Indien hieraan tussen 1 juni 2017 en 1 januari 2018 wijzigingen doorgevoerd zouden worden, moet met deze wijzigingen rekening worden gehouden.

Wel zal – zoals het geval was voor aanvragen ingediend tussen 23 februari en 1 juni 2017 – de nieuwe indelingslijst gebruikt moeten worden (toepassing van paragraaf 2, tweede lid).
“ ...”

De verplichting voor de gemeenteraad om, wanneer de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, een beslissing te nemen over de zaak van de wegen, vooraleer het vergunningverlenend bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag, is een procedureregul.

Artikel 4.2.25 VCRO is dan ook van toepassing, voor zover de daarin uitgedrukte toepassingsvoorwaarden vervuld zijn.

2.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij haar eerste middel omdat zij niet verduidelijkt hoe zij wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid, maar als het in eerste administratieve aanleg bevoegd vergunningverlenend bestuursorgaan, dat voor de aanvraag een vergunning geweigerd heeft omwille van de strijdigheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, heeft de verzoekende partij belang om een middel aan te voeren ter betwisting van een andersluidende beslissing van de verwerende partij, indien dit tot de vernietiging van die beslissing kan leiden.

In haar eerdere weigeringsbeslissing van 22 december 2017 heeft de verzoekende partij overigens beslist dat het noodzakelijk is grond af te staan ter verbreding van het openbaar domein langs (en van) de Silsomstraat (zelf), mede omwille van eerdere beslissingen van de verzoekende partij met betrekking tot de betrokken percelen.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de tussenkomenende partij.

3.

Artikel 4.2.25 VCRO bepaalt (in de toepasselijke versie):

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.”

Krachtens deze bepaling moet er, voorafgaandelijk aan een gunstige beslissing van het vergunningverlenend bestuursorgaan over een verkavelingsaanvraag die de aanleg omvat van nieuwe wegen (die een openbare of quasi-openbare bestemming kunnen krijgen), of de wijziging van bestaande wegen, noodzakelijk een beslissing van de gemeenteraad zijn over de zaak van de wegen, meer bepaald het bepalen van het tracé van de wegen, evenals de uitrusting ervan.

De gemeenteraad heeft daarbij, overeenkomstig de artikelen 2, lid 1 en 42, §§1 en 2 Gemeentedecreet, volheid van bevoegdheid.

4.

Artikel 28 Buurtwegenwet bepaalt (in de toepasselijke versie):

“ ...

Het voornemen tot opening, afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Met behoud van de toepassing van artikel 27, eerste lid, stelt de gemeenteraad hiertoe een ontwerp van rooilijnplan vast dat onderworpen wordt aan onderstaande procedure, behoudens in het geval van een afschaffing.

De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist binnen de 90 dagen na ontvangst van de

beraadslaging van de gemeenteraad, behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.

Bij ontstentenis van een tijdige beslissing van de deputatie kan de gemeente beroep instellen tegen het uitblijven van de beslissing.

De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.

Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking.

...

Krachtens deze bepaling moet er, voorafgaandelijk aan een gunstige beslissing van het vergunningverlenend bestuursorgaan over een verkavelingsaanvraag, die de wijziging omvat van (een gedeelte van) een buurtweg, noodzakelijk een beslissing van de gemeenteraad zijn, waarna de verwerende partij, onverminderd een beroep bij de Vlaamse regering, moet beslissen.

5.

De procespartijen betwisten niet, en het blijkt ook uit het administratief dossier, dat de bij de verzoekende partij ingediende vergunningsaanvraag van tussenkomende partij geen verbreding omvat van de Silsomstraat, waarvan een deel buurtweg nr. 91 is.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat, anders dan in een vorige aanvraag, er geen strook meer wordt voorzien om af te staan aan het openbaar domein, maar dat is, volgens de verwerende partij geen probleem omdat er toen al beslist was dat het verbreden van de weg ruimtelijk niet gewenst is: de 4 meter brede Silsomstraat is ruim voldoende om de bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten, terwijl het niet wenselijk is een bredere weg, met bijhorende infrastructuur, te voorzien.

6.

Omdat de vergunningsaanvraag niet voorziet in de aanleg van een wegenis, zoals bepaald in artikel 4.2.25, lid 1 VCRO, waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, moest er daarover, op het ogenblik van de bestreden beslissing, dus geen beslissing zijn van de gemeenteraad van de gemeente Kortenberg.

Van enige schending van het in lijn met artikel 4.2.25 VCRO uitgewerkte artikel 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging is dan ook evenmin sprake.

Omdat de vergunningsaanvraag ook geen wijziging beoogt van (een deel van) een buurtweg, zoals bepaald in artikel 28 Buurtwegenwet, moest er ook hierover, op het ogenblik van de bestreden beslissing, geen voorafgaandelijke beslissing zijn van de gemeenteraad.

De verwerende partij miskent met de bestreden beslissing dan ook niet de bevoegdheid van de gemeenteraad, zoals op datum van de bestreden beslissing onder meer verankerd in de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet.

Dit alles geldt onverminderd de overwegingen in de bestreden beslissing dat de 4 meter brede Silsomstraat ruim voldoende is om de bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten, en dat het niet wenselijk is een bredere weg, met bijhorende infrastructuur, te voorzien: die overwegingen kaderen in de beoordeling van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening met toepassing van artikel 4.3.1 VCRO, namelijk dat een aanvraag, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld moet worden op basis van de aandachtspunten en criteria die onder meer betrekking hebben op mobiliteitsimpact, ruimtegebruik en veiligheid.

De verwerende partij kan, in het kader van deze beoordeling, een standpunt innemen over die aandachtspunten en criteria, en daarover anders beslissen dan de verzoekende partij door te stellen dat de breedte van 4 meter ruim voldoende is om de bestaande woningen en de bijkomende woning te ontsluiten.

7.

Tot slot dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij, in het kader van dit eerste middel, de schending van artikel 4.3.3 VCRO niet aannemelijk maakt in die zin dat zij geen verplicht in te winnen advies aanwijst, waaruit de strijdigheid met een direct werkende norm werkelijk naar voren komt.

De Raad verwerpt dan ook het eerste middel.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar tweede middel als volgt op de schending van “*artikelen 4.2.19 en 4.3.1 § 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*”:

“ ...

25. *Overeenkomstig artikel 4.2.19, § 1 VCRO kan de vergunningverlenende overheid aan een vergunning voorwaarden verbinden. Deze dienen voldoende precies te zijn en in redelijke verhouding tot de vergunde handelingen.*

Artikel 4.3.1 § 1 VCRO voorziet dat een vergunningverlenende overheid toch een vergunning kan afleveren, ook al dient het aangevraagde geweigerd te worden omwille van de onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften dan wel met de goede ruimtelijke ordening of wegens de decretale beoordelingselementen vermeld in titel 4, hoofdstuk 3, afdeling 2 VCRO, ‘wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen’.

26. *De deputatie heeft de stedenbouwkundige voorschriften aangepast door bij wijze van voorwaarde op te leggen dat de ‘gecoördineerde’ stedenbouwkundige voorschriften die als bijlage gevoegd zijn, strikt dienen nageleefd te worden. Daarbij werd in de aangevulde stedenbouwkundige voorschriften onder 2.1.B met de hand (rode inkt)*

bijgeschreven: 'kavel 2 wordt ontsloten langs de Bruulstraat, op min. 6 m afstand van het kapelletje' en werd onder 3.4. het voorschrift inzake bestaande afsluitingen geschrapt.

Hoewel de aanvulling onder 2.1.B ingegeven is om redenen van goede ruimtelijke ordening, met name de verkeersveiligheid, geldt dit niet voor het schrappen onder 3.4.

Aldus is niet voldaan aan de vereiste dat het opleggen van de voorwaarde is ingegeven om redenen om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening. Daarenboven wordt deze aanpassing niet opgelegd bij wijze van voorwaarde, nu de verkavelingsvoorschriften eigenhandig door de vergunningverlenende overheid aangepast worden.

27. *Het tweede middel is gegrond.*

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“..."

In het tweede middel voert de verzoekende partij aan dat de vermelde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat punt 3.4. (voorschrift inzake de bestaande afsluitingen) werd geschrapt uit de stedenbouwkundige voorschriften, terwijl dit volgens de verzoekende partij niet zou zijn ingegeven om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of de goede ruimtelijke ordening.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Verwerende partij is vooreerst van oordeel dat het middel onontvankelijk is in de mate dat het de schending aanvoert van artikel 4.2.19 VCRO.

Ingevolge artikel 393 van het omgevingsvergunningendecreet, zijn de bepalingen van het decreet van 25 april 2014 van toepassing op aanvragen die na die datum zijn ingediend.

De voorliggende aanvraag werd bij het college van burgemeester en schepenen ingediend op 28 juni 2017. Dit wordt door de verzoekende partij bevestigd in haar verzoekschrift.

Bijgevolg is artikel 4.2.19 VCRO, dat wordt opgeheven door het omgevingsvergunningendecreet, niet van toepassing op de betrokken verkavelingsaanvraag en is het middel zonder voorwerp, en dus onontvankelijk, in de mate dat het de schending aanvoert van artikel 4.2.19 VCRO.

In de mate dat de schending wordt aangevoerd van 4.3.1, § 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de formele en materiele motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat om uiteen te zetten op welke wijze deze bepalingen en beginselen zouden zijn geschonden. Dit terwijl artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de ingeroepen middelen moet bevatten.

Een middel moet minstens bestaan uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel of beginsel van behoorlijk bestuur én van de wijze waarop deze volgens de verzoekende partijen wordt geschonden. (Arrest RvVb van 13 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0536)

Het komt dus aan een verzoekende partij toe om in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die de onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Bij de beoordeling of een verzoekschrift een ontvankelijk middel bevat, kan er enkel rekening worden gehouden met wat er in het verzoekschrift zelf uiteengezet wordt.

Aanvullingen of uitbreidingen in een wederantwoordnota worden niet in aanmerking genomen. (Arrest RvVb van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1159)

Een duidelijke, nauwkeurige en ordelijke uiteenzetting van de middelen is in een procedure tot vernietiging van belang omdat het de andere partijen toelaat een verweer te voeren en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken. (Arrest RvVb van 16 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0867) De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen.

Bij gebreke aan een duidelijk uiteenzetting van de wijze waarop artikel 4.3.1, § 1 VCRO; de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de formele en materiele motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, zouden zijn geschonden, dient deze kritiek als onontvankelijk, minstens als ongegrond te worden afgewezen.

Daar staat tegenover dat de deputatie bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk heeft vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt bovendien dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (RvVb A/2012/404, 10 oktober 2012 in de zaak 1112/122/SA/496).

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.

Het tweede middel is onontvankelijk, minstens dient het middel als ongegrond te worden afgewezen.

...

3.

De tussenkomende partij voegt daar aan toe:

a) Ontvankelijkheid

20. *De verzoekende partij zet in haar middel niet uiteen op welke wijze de verwerende partij het artikel 4.2.19, § 1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur schendt.*

Een middel is, overeenkomstig artikel 15, 4° van het Procedurebesluit, een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij beklagt zich enkel over het feit dat de aanpassing onder het verkavelingsvoorschrift 3.4 niet werd ingegeven om redenen in verband met de goede ruimtelijke ordening en deze wijziging niet werd opgelegd als voorwaarde.

21. *De verzoekende partij heeft evenmin belang bij het middel.*

Een verzoekende partij heeft belang bij het middel indien zij door de ingeroepen onwettigheid wordt benadeeld, indien de aangevoerde schending haar een waarborg heeft ontnomen of indien zij enig voordeel kan bekomen als gevolg van de vernietiging van de beslissing.

De verzoekende partij geeft niet aan op welke wijze zij wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid of haar een waarborg zou hebben ontnemen of zij enig voordeel kan bekomen als gevolg van de vernietiging van de beslissing.

Het middel is in die mate onontvankelijk.

b) Gegrondheid

22. *Het standpunt van de verzoekende partij kan niet worden gevolgd.*

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO bepaalt in welke omstandigheden het vergunningverlenende bestuursorgaan een vergunning kan verlenen door het opleggen van voorwaarden.

Deze bepaling luidt als volgt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

23. De bestreden beslissing wijzigt niet de plannen bij de verkavelingsaanvraag. Zij wijzigt wel de verkavelingsvoorschriften in het onderdeel 3 “niet-bebouwd gedeelte” punt 3.4 “afsluitingen” als volgt:

<i>Toelichting</i>	<i>Steenbouwkundig voorschrift</i>
<i>In overeenstemming met de bestaande afsluitingen.</i>	<i>AARD</i> <i>In overeenstemming met de bestaande afsluitingen maar al dan niet geschoren levende hagen zijn eveneens toegelaten of een combinatie afsluiting/levende haag.</i> <i>AFMETINGEN</i> <i>Maximum hoogte 1.80m</i> <i>BESTAANDE AFSLUITINGEN</i> <i>Deze mogen behouden blijven.</i> <i>Bij vervanging dienen de bovenvermelde voorschriften nageleefd.</i>

In de bestreden beslissing wordt besloten om de aanvraag te vergunnen waarbij de gecoördineerde stedenbouwkundige voorschriften moeten worden nageleefd.

24. De verzoekende partij beweert dat het schrappen van het voormelde onderdeel niet is ingegeven om redenen van goede ruimtelijke ordening.

Zij laat echter na om aan te geven op basis van welke redenen zij meent dat dit niet zo zou zijn.

De verwerende partij geeft in haar beslissing in tegendeel aan dat de aanvraag door het opleggen van de vermelde voorwaarde in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving. De verwerende partij geeft hierdoor aan dat zij van oordeel is dat de opgelegde voorwaarde beantwoordt aan de vereisten zoals gesteld in artikel 4.3.1, § 1 VCRO.

Dit is voldoende.

25. Het betrokken voorschrift betreft louter een overgangsbepaling voor bestaande afsluitingen. Deze mochten volgens de oorspronkelijke voorschriften behouden worden, ook al zouden ze in strijd zijn met de voorgestelde voorschriften. Dit voorschrift heeft enkel zin in de mate er afsluitingen aanwezig zouden zijn die strijdig zijn met deze voorschriften. Dit is niet het geval. Het terrein is momenteel een weide, en is omringd met een afsluiting in draad met een hoogte die kleiner is dan 1.80 meter.

Het geschrapte voorschrift had dan ook als uitzonderingsmaatregel geen enkele zin, wat ook verklaart waarom het geschrapt werd.

26. De verzoekende partij gaat er van uit dat een wijziging van een verkavelingsvoorschrift enkel gebeurt bij wijze van een voorwaarde, en bijgevolg moet voldoen aan artikel 4.3.1 VCRO. Dit is evenwel niet correct.

Artikel 4.2.15 VCRO omvat een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden. De grondslag voor het bepalen van de verkavelingsvoorschriften is bijgevolg te vinden in dit artikel, en niet in artikel 4.3.1. VCRO. Het staat de vergunningverlenende overheid bijgevolg vrij om voorgestelde voorschriften weg te laten dan wel de voorgestelde voorschriften aan te vullen, en dit zonder gebonden te zijn door de beperkingen van artikel 4.3.1 VCRO.

Het middel is ongegrond.

4.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

Artikel 4.2.19 VCRO was wel degelijk van toepassing. Verzoekende partij verwijst naar haar uiteenzetting onder haar wederantwoord onder het eerste middel (randnummer 30).

Aangezien de overgangsregeling van artikel 397 van het Omgevingsvergunningsdecreet van toepassing was op de gemeente Kortenberg, zijn alle aanvragen die in de gemeente zijn ingediend tot uiterlijk 31 december 2017, waaronder de aanvraag van 28 juni 2017

die heeft geresulteerd in de bestreden beslissing, behandeld met toepassing van de 'oude' procedureregels. Alleen de inhoudelijke bepalingen vervat in de artikelen 4.3.1-4.3.8 VCRO (beoordelingsgronden) en de artikelen 4.4.1-4.4.29 VCRO (afwijkmogelijkheden) waren onmiddellijk van toepassing. Artikel 4.2.19 VCRO behoort hier niet toe en bleef dus van toepassing.

43. *Verzoekende partij heeft haar belang bij het verzoek tot vernietiging gesteund op het feit dat het college als vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg de aangevraagde vergunning geweigerd heeft. Nu verwerende partij de aangevraagde vergunning alsnog verleend heeft, moet worden aangenomen dat verzoekende partij er hoe dan ook belang bij heeft om bij uw Raad op te komen tegen onwettigheden waarmee de hervormingsbeslissing in graad van administratief beroep is behept.*

Dit volstaat als belang bij het middel in hoofde van een vergunningverlenende overheid die bij uw Raad opkomt tegen een onwettige hervormingsbeslissing in graad van administratief beroep.

44. *Verzoekende partij heeft in het inleidend verzoekschrift duidelijk aangegeven dat de schrapping in de stedenbouwkundige voorschriften van het voorschrift inzake bestaande afsluitingen er niet op gericht was om de aanvraag in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening, en dat dit bijgevolg in strijd is gebeurd met artikel 4.3.1 VCRO. De motivering dienaangaande is summier, maar duidelijk. De verwerende en tussenkomende partijen slagen er ten andere in om op de inhoud van het middel te repliceren, zodat zij de grond van de kritiek zeer goed begrepen hebben ...*

45. *Verzoekende partij stelt vast dat noch verwerende partij noch tussenkomende partij erin slaagt om aan te geven op welke wijze de bestreden schrapping bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. De overwegingen van tussenkomende partij dat het geschrapte voorschrift zinledig was nu er geen bestaande afsluitingen van hoger dan 1,80m voorkomen op het terrein, zijn niet opgenomen in de bestreden beslissing en betreffen dan ook een post factum motivering. Dit zijn dan ook geen dragende motieven voor de bestreden beslissing.*

46. *Het tweede middel is ontvankelijk gegrond.*
...

Beoordeling door de Raad

1.

Met betrekking tot de toepasselijkheid van artikel 4.2.19 VCRO verwijst de Raad voor de beoordeling van het tweede middel naar de beoordeling van het eerste middel.

Ook artikel 4.2.19 VCRO is een procedureregel die geldig was op 22 februari 2017.

2.

De verzoekende partij heeft principieel alleen belang bij een middel wanneer de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dat middel haar een voordeel kan opleveren of wanneer de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld, of wanneer dat middel tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

De verzoekende partij heeft als in eerste administratieve aanleg bevoegde vergunningverlenende overheid (die voor de aanvraag een vergunning heeft geweigerd) belang om een middel aan te voeren dat de wettigheid van de andersluidende beslissing van de verwerende partij betwist.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft om haar tweede middel aan te voeren.

3.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het beroepsverzoekschrift de ingeroepen middelen bevat.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop de verwerende partij die rechtsregels, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing schendt.

Voor zover het tweede middel gebaseerd is op een schending van artikel 4.2.19 VCRO, is het onontvankelijk omdat de verzoekende partij niet verduidelijkt hoe de verwerende partij die bepaling schendt.

Voor het overige is het tweede middel, dat zowel de verwerende partij als de tussenkomenende partij correct samengevat hebben, ontvankelijk.

De tussenkomenende partij heeft in haar schriftelijke uiteenzetting immers inhoudelijk gerepliceerd op de wettigheidskritiek van de verzoekende partij op de bestreden beslissing.

4.

Met haar tweede middel bekritiseert de verzoekende partij de ‘eigenhandige’ schrapping door de verwerende partij in de met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning van de (hiernavolgende laatste) paragraaf met betrekking tot “bestaande afsluitingen” in het door de tussenkomenende partij voorgesteld voorschrift “3.4 afsluitingen”:

“AARD

In overeenstemming met de bestaande afsluitingen maar al dan niet geschoren levende hagen zijn eveneens toegelaten of een combinatie afsluiting/levende haag.

AFMETINGEN

Maximum hoogte 1.80m

BESTAANDE AFSLUITINGEN

Deze mogen behouden blijven.

Bij vervanging dienen de bovenvermelde voorschriften nageleefd.”

Volgens de verzoekende partij is de schrapping van het voorschrift met betrekking tot bestaande afsluitingen er niet op gericht de aanvraag in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening, en dus strijdig met artikel 4.3.1 VCRO.

De Raad oordeelt dat de schrapping van dit voorschrift met betrekking tot “bestaande afsluitingen” geen enkele betekenis heeft.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat een afsluiting met maximum 1,80 meter hoogte mogelijk is op de perceelsgrenzen, en dat die afsluiting in overeenstemming moet zijn met de bestaande afsluitingen, een levende haag of een combinatie afsluiting/haag.

Dat voorschrift is alleen maar een overgangsbepaling voor bestaande afsluitingen, die, volgens de oorspronkelijke voorschriften, behouden mochten worden, ook wanneer ze in strijd zouden zijn met de voorschriften, en heeft alleen zin voor zover er afsluitingen zijn die strijdig zijn met deze voorschriften.

Het wordt echter niet betwist dat de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, nu een weide zijn met een afsluiting in draad met een hoogte die lager is dan 1,80 meter.

Een schrapping van een overtollig stedenbouwkundig voorschrift is geen schending van artikel 4.3.1 VCRO.

De Raad verwerpt dan ook het tweede middel.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar derde middel als volgt op de schending van “*de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 § 1 en § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*”.

“ ...

28. *Overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1, 1° VCRO dient een vergunning geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

Artikel 4.3.1 § 2, 1° VCRO bepaalt dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van het volgende beginsel:

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

Volgens de doelstellingenbepaling van artikel 1.1.4. VCRO is de ruimtelijke ordening gericht op ‘een duurzame ruimtelijke 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.’

Op grond van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 dient elke bestuurshandeling uitdrukkelijk gemotiveerd te zijn, dient de motivering de juridische en

feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dient de motivering afdoende te zijn.

Het materiële motiveringsbeginsel houdt in dat een administratieve rechtshandeling op motieven moet steunen waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte ter verantwoording van die handeling kunnen aangenomen worden.

Op grond van het redelijkheidsbeginsel dient nagegaan te worden of er al dan niet een wanverhouding bestaat tussen de aangevoerde motieven en de inhoud van de beslissing.

Dit veronderstelt dat wordt nagegaan of de vergunningverlenende overheid een onjuist gebruik van haar discretionaire bevoegdheid heeft gemaakt of, met andere woorden, of de overheid kennelijk onredelijk heeft gehandeld.

In het kader van het zorgvuldigheidsbeginsel dient de vergunningverlenende overheid over te gaan tot een (zorgvuldige) afweging van de bij de beslissing betrokken belangen.

Uit het voorgaande volgt dat een verkavelingsvergunning, zoals de bestreden beslissing, motieven dient te bevatten waaruit blijkt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steunt op feitelijke en juridische motieven die afdoende zijn en de beslissing in alle redelijkheid kunnen verantwoorden.

29. Ingaand op het weigeringsmotief van verzoekende partij in de weigeringsbeslissing van 22 december 2017 dat ‘door de woningen in te planten zoals voorgesteld (...) de woningen op de kavels 1 en 2 steeds inkijk (zullen) hebben in elkaars tuinen’ stelt de verwerende partij het volgende:

‘De voorgestelde bouwzones staan inderdaad met de achtergevels onder een hoek van circa 115° naar elkaar gericht. Deze situatie is echter inherent verbonden met de ligging aan een hoek/bocht van de straat. Er kan worden vastgesteld dat zij met een minimale afstand van 8.00m op de benedenverdieping en 10.00m op de verdieping voldoende afstand trachten te houden waardoor de mogelijke problemen met inkijk sterk gerelativeerd kunnen worden. Bovendien geeft de stompe hoek slechts aanleiding tot schuine zichten. De zichten vanuit de woningen naar achteren geven uit op het achterliggende open gebied.’

Hieruit volgt dat de verwerende partij door vast te stellen dat de voorgestelde bouwzones inderdaad met de achtergevels onder een hoek van circa 115° naar elkaar gericht zijn, het standpunt van de verzoekende partij bijtreedt, om vervolgens te stellen dat deze situatie inherent verbonden is met de ligging aan een hoek/bocht van de straat. Dat dit inherent verbonden zou zijn met de ligging aan een hoek/bocht is enerzijds niet correct.

Dit blijkt reeds uit het eerste ontwerp dat geleid heeft tot het weigeringsbesluit van de deputatie van 21 mei 2015. Niettegenstaande de ligging aan een hoek/bocht waren deze voorgestelde bouwzones niet naar elkaar gericht, maar wel loodrecht ten opzichte van elkaar ingeplant. Anderzijds volstaat het niet om deze problematiek af te doen met een verwijzing naar de ligging in een bocht. Dit zegt immers niets over de aanvaardbaarheid van dit hinderaspect. De ligging aan een bocht verantwoordt niet dat zonder meer kan voorbijgegaan worden aan dit hinderaspect. Dit geldt des te meer nu de verwerende partij haar eigen argumentatie zelf afzwakt door aan te geven dat beide kavels ‘met een minimale afstand van 8.00 m op de benedenverdieping en 10.00 m op de verdieping

voldoende afstand trachten te houden'. Dit laatste is trouwens niet relevant voor wat betreft de inijk in elkaars tuinen, maar hoogstens voor de inijk in elkaars woningen.

De verwerende partij is bijgevolg enerzijds uitgegaan van een foutieve beoordeling van de feitelijke situatie voor wat de impact van de ligging in een bocht betreft. Anderzijds heeft zij niet in redelijkheid tot de aanvaardbaarheid van het hinderaspect inzake de privacy kunnen besluiten.

30. Ingaand op het weigeringsmotief inzake de verkeersveiligheid brengt de argumentatie van de verwerende partij geen uitsluitel over de aanvaardbaarheid op het vlak van de verkeersveiligheid. De verwerende partij geeft zelf aan, daarbij gebruik makend van dezelfde argumentatie als in haar weigeringsbesluit van 21 april 2015, dat het zicht tussen de Bruulstraat en de Vissegatstraat omwille van de scherpe bocht niet evident is en dat de verkeersonveiligheid voornamelijk veroorzaakt wordt door de bocht en niet zozeer door het kruispunt. In haar weigeringsbesluit van 21 april 2015 heeft de verwerende partij geoordeeld dat in het ontwerp aandacht kan besteed worden aan de veilige ontsluiting van de kavels. Dit zou volgens de verwerende partij ook gebeurd zijn door in het voorstel de toegang tot kavel 2 langs de Bruulstraat te nemen op minimaal 10 m van het kruispunt. Afgezien van het feit dat dit niet voorzien werd in het voorstel, maar wel werd opgelegd bij wijze van voorwaarde in de stedenbouwkundige voorschriften punt 2.1.B aan te vullen met volgende bepaling: 'kavel 2 wordt ontsloten langs de Bruulstraat, op min. 6 m afstand van het kapelletje', kan niet aangenomen worden dat dit tegemoet komt aan de verminderde zichtbaarheid omwille van de ligging in een bocht. Hierdoor wordt immers enkel geen toegang tot de betrokken kavel vanop het kruispunt meer genomen, maar blijft het probleem van de verkeersonveiligheid veroorzaakt door de bocht onverminderd bestaan.

De verwerende partij is dan ook tot een verkeerde beoordeling van het probleem van de verkeersveiligheid gekomen.

31. Met betrekking tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag voor het bestaande kapelletje argumenteert de verwerende partij dat anders dan onder het vorige ontwerp het kapelletje niet meer gedomineerd zou worden door de toekomstige woning op kavel 2 en wel omdat de bouwzone rechts achter het kapelletje wordt voorzien en de toegang tot de woning ook rechts van het kapelletje wordt genomen. Dat om deze redenen het kapelletje niet meer zou gedomineerd worden, kan niet bijgetreden worden.

Door de gewijzigde configuratie van de kavels en van de inplanting van de bouwzone op kavel 2 (dichter bij de straat en dwars over het perceel) is de dominantie ten opzichte van het kapelletje (indien al niet groter) minstens even groot als onder het eerste ontwerp. In het weigeringsbesluit van 21 mei 2015 (met betrekking tot de eerste aanvraag) kwam de verwerende partij zelf tot de vaststelling dat het voorzien van de toekomstige woning volledig achter het kapelletje een negatieve visuele impact heeft en ruimtelijk onaanvaardbaar is. Niettegenstaande de gewijzigde configuratie van de voorziene bouwzone kan niet gesteld worden dat de toekomstige woning zich niet meer achter het kapelletje zou bevinden. De verwerende partij gaat daarbij volledig voorbij aan de argumentatie in de weigeringsbeslissing van 22 december 2017 en het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie. In de weigeringsbeslissing werd er immers op gewezen dat de kapel een belangrijke lokale cultuurhistorische waarde heeft, dat het ontwerp onvoldoende ruimte creëert rond de kapel, dat de kapel is opgenomen in het monumentenplan van de gemeente als code 3: gedenkwaardig – monument met streekgebonden betekenis, dat het behoud van de aantrekkelijkheid van de omgeving van

de kapel noodzakelijk is en dat er meer ruimte als openbare ruimte rond de kapel gevrijwaard moet worden. De verwerende partij gaat volledig voorbij aan deze motieven.

Er valt dan ook niet in te zien op welke gronden de verwerende partij in redelijkheid thans wel tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag voor het bestaande kapelletje heeft kunnen besluiten.

32. In de weigeringsbeslissing van 22 december 2017 heeft de verzoekende partij gesteld dat 'de gemeente hanteert een minimale gevelbreedte van 9meter voor open bebouwing en op lot 3 kan slechts een woning gerealiseerd worden met een gevelbreedte van 7 meter, wat niet voldoet aan de gehanteerde afmetingen'. In de bestreden beslissing wordt hieraan volledig voorbijgegaan. Dit geldt ook voor de overweging in de weigeringsbeslissing van 22 december 2017 dat 'een goede oriëntatie van woon- en leefruimten is noodzakelijk om energiezuinige woningen en een hoge woonkwaliteit te verzekeren. De tuinen van lot 2 en lot 3 zijn pal op het noorden gericht. De garage zal zich in de voorgevel van het gebouw bevinden, die pal naar het zuiden gericht is. ook de oriëntatie van lot 1 is niet optimaal.'

De bestreden beslissing bevat geen enkele beoordeling ter zake en gaat volledig voorbij aan deze overwegingen van verzoekende partij. Nochtans was de verwerende partij gebonden door de Formele Motiveringswet en het formeel en materieel motiveringsbeginsel. Zij was er dan ook toe gehouden om formele en afdoende motieven op te geven wanneer zij een andersluidende beslissing neemt dan de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg, temeer wanneer de vernietigde beslissing in eerste administratieve aanleg uitvoerig gemotiveerd is.

De Raad van State bevestigt dit uitdrukkelijk voor wat betreft het georganiseerd administratief beroep in het stedenbouwwrecht:

'Overwegende dat, wanneer de bestendige deputatie in beroep uitspraak doet over een bouw- of verkavelingsaanvraag, zij optreedt, niet als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur; dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsplicht, er als orgaan van het actief bestuur niet toe gehouden is alle in de administratieve beroepsprocedure aangevoerde middelen en argumenten te beantwoorden; dat zij kan volstaan in de beslissing duidelijk aan te geven door welke met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord; dat deze redengeving des te nauwkeuriger en preciezer moet zijn wanneer de gevraagde vergunning in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen was geweigerd;'

En ook:

'Overwegende dat artikel 138, derde lid, van de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw bepaalt dat beslissingen van de regering over beroepen tegen beslissingen van het stedenbouwkundig college met redenen worden omkleed; dat de door deze bepaling opgelegde motiveringsverplichting overeenstemt met deze opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Overwegende dat, om te voldoen aan de opgelegde motiveringsverplichting, met name het aangeven in de beslissing van de juridische en feitelijke overwegingen waarop zij is gesteund en die afdoende moeten zijn, de redengeving des te meer concreet en precies

moet zijn wanneer de regering de vergunning verleent nadat eerst het college van burgemeester en schepenen en nadien het stedenbouwkundig college de redenen hebben aangegeven waarom de vergunning moest worden geweigerd;'

De deputatie heeft haar motiveringsplicht miskend.

33. *Het derde middel is gegrond.*

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verwerende partij is van oordeel dat het middel als onontvankelijk moet worden afgewezen in de mate dat verzoekende partij met het opgeworpen middel een nieuwe inhoudelijke beoordeling beoogt van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt nl. over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doorvoeren en is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Alleszins is het middel ongegrond, zoals verwerende partij hierna zal aantonen.

Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij aan voorliggende aanvraag een andere inhoudelijke appreciatie geeft dan de deputatie. Dit impliceert echter niet ipso facto dat de deputatie bij haar beoordeling tot een onredelijke, laat staan een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen.

Bovendien stelt verwerende partij vast dat verzoekende partij zich in haar verzoekschrift enkel steunt op een feitelijke beoordeling van de zaak en niet aantoonde dat de beslissende overheid bij de beoordeling van de bouwaanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden. (R.v.St., De Boeck, nr. 172.926 van 28 juni 2007)

Dit terwijl het afleveren van een vergunning meestal gepaard gaat met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte; de overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt. In een aantal gevallen zal deze discretionaire ruimte tot (quasi) nul worden herleid, ofwel omdat het voorschriftencorpus dermate dwingend en nauwkeurig is, ofwel omdat het gaat om gebruikelijke werken aan of in de omgeving van een bestaande constructie. (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 304)

Dit is in casu niet het geval: het goed is 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. Bijgevolg komt het aan de vergunningverlenende overheid toe om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen en aldus na te gaan of zij verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie heeft de voorliggende aanvraag getoetst op de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening en heeft daarbij in alle redelijkheid het volgende geoordeeld:

(...)

Dat de deputatie haar motiveringsplicht zou hebben geschonden door niet formeel te motiveren waarom zij een andersluidende beslissing neemt dan de verzoekende partij, kan evenmin worden bijgetreden.

Verwerende partij verwijst terzake naar recente rechtspraak van uw Raad en de Raad van State, die stelt dat wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zij optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij is verantwoord (RvVb, arrest van 12 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0047; R.v.St., d'Udekem d'Acoz, nr. 207.387 van 16 september 2010).

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (RvVb A/2012/404, 10 oktober 2012 in de zaak 1112/122/SA/496).

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.

Het derde middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt daar nog aan toe:

“ ...

29. Het standpunt van de verzoekende partijen kan niet worden gevolgd.

De verwerende partij beoordeelt als vergunningverlenend bestuursorgaan in graad van administratief beroep de aanvraag als orgaan van actief bestuur. Dit houdt in dat zij de aanvraag opnieuw volledig beoordeelt, zowel wat de legaliteit als wat de opportuniteit betreft.

Zij beschikt bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. Zij is bij het nemen van haar beslissing niet verplicht te antwoorden op elk argument of bezwaar dat voorligt, mits zij alle motieven waarop zij in feite en in rechte steunt om haar beslissing te verantwoorden duidelijk vermeldt in de bestreden beslissing.

Deze motieven moeten deugdelijk zijn, moeten afdoende zijn gemotiveerd en moeten gebaseerd zijn op een eigen zorgvuldig onderzoek van het dossier.

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

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

(1) Privacy

31. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij het standpunt inzake de privacy steunt op foutieve gegevens en niet in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

De verzoekende partij oordeelt in haar beslissing van 22 december 2017 als volgt over dit aspect:

“Door de woningen in te planten zoals voorgesteld zullen de woningen op de kavels 1 en 2 steeds inkijk hebben in elkaars tuinen. Nu worden de achtergevels voorzien op soms slechts 6 meter voor kavel 1 en 7 meter voor kavel 2 van de gemeenschappelijke perceelsgrens, ipv de gehanteerde norm van minimaal 10 meter tuinzone van de achtergevel tot de perceelsgrens. Door het creëren van rechte tuinen zou dit opgelost kunnen worden en zal de inkijk tot een minimum herleid worden.”

De bestreden beslissing vermeldt wat volgt:

“De gemeente stelt dat de woningen van kavel 1 en kavel 2 inkijk zullen hebben in elkaars tuinen. De voorgestelde bouwzones staan inderdaad met de achtergevels onder een hoek van circa 115° naar elkaar gericht. Deze situatie is echter inherent verbonden met de ligging aan een hoek/bocht van de straat. Er kan worden vastgesteld dat zij met een minimale afstand van 8.00m op de benedenverdieping en 10.00m op de verdieping voldoende afstand trachten te houden waardoor de mogelijke problemen met inkijk sterk gerelativeerd kunnen worden. Bovendien geeft de stompe hoek slechts aanleiding tot

schuine zichten. De zichten vanuit de woningen naar achteren geven uit op het achterliggende open gebied.”

32. De verzoekende partij beweert ten onrechte dat de verwerende partij niet kan oordelen dat de ligging van de tuinen inherent is verbonden aan de ligging aan een hoek/bocht omdat in een eerder ontwerp de voorgestelde bouwzones (beweerdelijk) niet naar elkaar waren gericht, maar wel loodrecht ten opzichte van elkaar waren ingeplant.

Het plan werd aangepast nadat in een eerste aanvraag werd geoordeeld dat de woningen anders ingeplant moesten worden omdat ze onvoldoende georiënteerd waren naar de straat. Dit feit in combinatie van de ligging van het terrein aan een hoek/bocht leidt tot de correcte vaststelling van de verwerende partij dat de ligging van de tuinen hieraan inherent verbonden is.

33. Voor het overige oordeelt de verwerende partij op afdoende wijze waarom het hinderaspect inzake de privacy aanvaardbaar is.

De verzoekende partij is het duidelijk niet eens met de beoordeling van de verwerende partij, maar dit maakt niet dat de beoordeling onredelijk is of gesteund zou zijn foutieve gegevens.

(2) Verkeersveiligheid

34. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij tot een verkeerde beoordeling is gekomen over het probleem van de verkeersveiligheid.

De verzoekende partij oordeelt in haar beslissing van 22 december 2017 als volgt over dit aspect:

“De ontsluiting van kavel 2 is opgevat op een kruispunt en in de bocht van de straat. Deze ontsluiting is omwille van de verkeersveiligheid niet wenselijk en heeft een ongunstige impact op de mobiliteit.”

De bestreden beslissing vermeldt wat volgt:

“De verkeersonveiligheid van het kruispunt dient eveneens gerelativeerd te worden. Door de scherpe bocht is het zicht tussen de Bruulstraat en de Vissegatstraat inderdaad niet evident. Hier is een spiegel aanwezig voor het in- en uitrijden van de woningen in deze bocht. Hoewel de Silsomstraat in deze bocht uitkomt kan er geen drukte verwacht worden omwille van het kruispunt aan deze weg. Langs de Silsomstraat staan maar twee woningen en door toedoen van de verkaveling zou nog één bijkomende woning uitgang nemen vanaf de Silsomstraat. De eventuele verkeersonveiligheid wordt dus voornamelijk veroorzaakt door de bocht, en niet zozeer door het kruispunt. Er kan niet verwacht worden dat een terrein in woongebied niet bebouwd kan worden omwille van de ligging in een bocht. In het ontwerp kan wel de nodige aandacht besteed worden aan een veilige ontsluiting van de kavels. In het voorliggende voorstel wordt de toegang van kavel 2 genomen langs de Bruulstraat, op minimaal 10.00m van het kruispunt. De zichtbaarheid is hier juist groot.”

Bijkomend wordt in de verkavelingsvoorschriften bepaald dat kavel 2 wordt ontsloten langs de Bruulstraat op minimum 6 m afstand van het kapelletje.

De verzoekende partij beweert dat niet kan worden aangenomen dat dit tegemoet komt aan de verminderde zichtbaarheid omwille van de ligging in een bocht. Zij poneert dat hierdoor enkel geen toegang tot de kavel vanop het kruispunt meer wordt genomen, maar het probleem inzake de verkeersveiligheid door de bocht blijft bestaan.

De verzoekende partij is het duidelijk niet eens met de beoordeling van de verwerende partij, maar stelt enkel dat het zou gaan om een “verkeerde beoordeling”. Zij werpt bijgevolg niet op dat de beoordeling onredelijk is of gesteund zou zijn foutieve gegevens.

De grief houdt enkel verband met opportuniteitskritiek.

(3) Kapel

35. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet in redelijkheid kon besluiten tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de aanvraag voor de bestaande kapel.

De verzoekende partij oordeelt in haar beslissing van 22 december 2017 als volgt over dit aspect:

“De ruimtelijke kwaliteit: de omgeving wordt bepaald door het perspectief of de kapel en het achterliggende Silsombos. De kapel heeft een belangrijke lokale cultuurhistorische waarde. Het ontwerp creëert onvoldoende ruimte rond de kapel, de woning op lot 2 wordt pal in het perspectief van de kapel geplaatst.”

en

“Het perceel in kwestie is niet gelegen in een beschermde archeologische zone. De percelen zijn gelegen naast de kapel. Deze is in het monumentenplan van de gemeente Kortenberg opgenomen als code 3: gedenkwaardig - monument met streekgebonden betekenis. Het is noodzakelijk dat de aantrekkelijkheid van de omgeving van de kapel behouden wordt. Dit houdt in dat er meer ruimte rond de kapel gevrijwaard moet worden als openbare ruimte en dat de gebouwen op een ruimere afstand ingeplant moeten worden, zie ook het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie.”

Het advies van de gemeentelijke erfgoedcommissie luidt als volgt:

“De gemeentelijke erfgoedcommissie adviseert (mail 27/11/2017) ongunstig omwille van:

** De kapel op de hoek Silsomstraat - Bruulstraat is een belangrijk herkenningspunt (focuspunt).*

** De waarde moet behouden en versterkt worden.*

** Er is onvoldoende ruimte rond de kapel.”*

De bestreden beslissing vermeldt wat volgt:

“Het voorstel biedt een antwoord op de opmerkingen bij de oorspronkelijke aanvraag inzake het kapelletje. Hoewel de bouwkegel 2 het kapelletje nog steeds omsluit, wordt de bouwzone rechts achter het kapelletje voorzien, de toegang tot woning wordt ook rechts van het kapelletje genomen. Dit wordt ook zo opgenomen in de stedenbouwkundige

voorschriften. Het kapelletje wordt dus niet meer gedomineerd door de toekomstige woning op kavel 2.”

De verzoekende partij is het duidelijk niet eens met de beoordeling van de verwerende partij, maar dit maakt niet dat de beoordeling onredelijk is.

(4) *Andersluidende overwegingen*

36. *De verzoekende partij meent dat de verwerende partij een door haar ingenomen standpunt niet weerlegt in de bestreden beslissing.*

De verzoekende partij oordeelt in haar beslissing van 22 december 2017 als volgt:

“De gemeente hanteert een minimale gevelbreedte van 9 meter voor open bebouwing en op lot 3 kan slechts een woning gerealiseerd worden met een gevelbreedte van 7 meter, wat niet voldoet aan de gehanteerde afmetingen.”

en

“De voorgestelde ruimtelijke inplanting van de woningen houdt onvoldoende rekening met de oriëntatie: een goede oriëntatie van woon- en leefruimten is noodzakelijk om energiezuinige woningen en een hoge woonkwaliteit te verzekeren. De tuinen van lot 2 en lot 3 zijn pal op het noorden gericht. De garage zal zich in de voorgevel van het gebouw bevinden, die pal naar het zuiden gericht is. Ook de oriëntatie van het gebouw in lot 1 is niet optimaal.”

37. *Voor zoveel als nodig benadrukt de tussenkommende partij dat het eerste motief geen betrekking heeft op de beginselen die in acht moeten worden genomen inzake de toets aan de goede ruimtelijke ordening. De door de verzoekende partij ingenomen standpunt inzake de beleidslijn die zij gewoonlijk hanteert betreft een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.*

Artikel 4.3.1 VCRO geeft op duidelijke wijze de hiërarchie weer die in aanmerking moet worden genomen bij de beoordeling van een aanvraag. De aanvraag wordt in eerste instantie beoordeeld op haar overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften, en in tweede instantie op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. In het kader van die beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet in eerste instantie rekening gehouden worden met de bestaande toestand, maar kunnen ook “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten” in rekening gebracht worden.

Er bestaat geen verplichting om deze gewenste ontwikkelingen aan te wenden.

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen bij de aanvraag betrokken worden in het kader van de opportuniteitsbeoordeling. Aanvragen moeten in eerste instantie beoordeeld worden aan de hand van het bestaande juridische kader (stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften) (artikel 4.3.1. §1, 1°, a) en in tweede instantie aan de hand van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1., §1, b)).

Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn enkel aan de orde in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, niet in het kader van de beoordeling van de overeenstemming met het bestaande juridische kader. Het is de

vergunningverlenende overheid per definitie dan ook niet toegestaan om te anticiperen op een wijziging van dit juridische kader, door anticipatief een vergunning te weigeren wegens strijdigheid met een regel die weliswaar door het bestuur gewenst is, maar nog niet behoort tot het positief recht.

Indien de verwerende partij geen rekening houdt of niet antwoordt op een standpunt inzake een beleidsmatige gewenste ontwikkeling kan dit bijgevolg op geen enkele wijze leiden tot enige onwettigheid.

38. *De bestreden beslissing vermeldt over de aangehaalde overwegingen wat volgt:*

“De voorgestelde typologie van open bebouwing sluit aan bij de overwegende typologie in de straat en is aanvaardbaar. Ook de voorgestelde dichtheid met een gemiddelde kavelgrootte van 916m² is verenigbaar met de dichtheid in de omgeving. De bestaande woningen langs de Bruulstraat staan op verschillende dieptes ingeplant, er kan geen doorlopende voorgevellijn afgelezen worden in de straat. De nieuwe woningen worden dichter bij de straat ingeplant ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag. Hierdoor blijft de voortuinstrook nog bruikbaar als beperkte parkeerplaats en blijft er een volwaardige tuinzone achteraan over. Ook de woning langs de Silsomstraat kent een betere inplanting dan in de oorspronkelijke aanvraag. Door de woning op 5m van de straat in te planten en door te voorzien in een bredere, ondiepe bouwzone blijft ook hier een kwalitatieve tuinzone over.”

en

“Concluderend kan worden gesteld dat het nieuwe ontwerp voldoende rekening houdt met de bestaande toestand van het terrein. De kavels zijn met een gemiddelde oppervlakte van 916m² voldoende groot. Gezien er geen homogene inplanting kan afgelezen worden in de straat kan de voorgestelde dwarse inplanting op de Bruulstraat en de Silsomstraat aanvaard worden. Ze getuigt van een rationele inplanting. De bouwzones zijn op een voldoende grote afstand van de weg ingeplant in functie van een mogelijke parkeerplaats in de voortuinstrook en beschikken eveneens over een volwaardige tuinzone achteraan. De bouwzones zijn voldoende groot en zijn gericht naar de voorliggende straten. Er wordt voldoende afstand gehouden tot de bouwzones onderling en tot de naburige bestaande woningen. De verkavelingsvoorschriften voorzien bovendien genoeg garanties dat de woningen zich op een harmonische manier zullen integreren in de bestaande bebouwde omgeving.”

De devolutieve werking van het administratief beroep houdt in dat het onderzoek van de aanvraag overgedaan wordt, zowel uit het oogpunt van de legaliteit als van de opportuniteit, en dat de verwerende partij tot een andersluidende beoordeling kan komen.

De verwerende partij had oog voor de weigeringsmotieven in eerste administratieve aanleg en heeft in haar beslissing weergegeven waarom zij dat anders beoordeelt.

39. *Bij dit alles kan verder overwogen worden dat de gemeente Kortenberg intussen beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die goedgekeurd werd door de gemeenteraad op 25 juni 2018. Deze verordening, die voorlopig niet is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, bepaalt in artikel 2.1, § 2 wat volgt: “de minimale gevelbreedte voor gesloten, halfopen en open bebouwing bedraagt 7,00 m, tenzij het een restperceel (zie definities) betreft”.*

Het standpunt van de verzoekende partij dat “de gemeente ... een minimale gevelbreedte van 9 meter voor open bebouwing” hanteert mist dus feitelijke grondslag, aangezien de door de gemeenteraad zelf recent vastgestelde verordening een minimale breedte van 7 meter voor open bebouwing bepaalt.

Het middel is ongegrond.

...

4.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

De tussenkomende partij bevestigt dat de inplanting van de woningen gewijzigd is in vergelijking met een eerder ontwerp. Hieruit, in combinatie met de ligging van het terrein aan een hoek/bocht, zou de verwerende partij dan correct hebben kunnen afleiden dat de ligging van de tuinen hieraan inherent verbonden is.

Dit is natuurlijk niet zo, aangezien het blijkbaar mogelijk is om aan de hand van gewijzigde ontwerpen een andere ligging van de tuinen te bewerkstelligen. Een vorig ontwerp bewijst dit.

Bovendien antwoordt de tussenkomende partij hiermee niet op de kritiek dat de ligging aan een hoek/bocht niet kan verantwoorden dat overdreven privacyhinder wordt veroorzaakt.

56. *Voor wat betreft de kritiek op de beoordeling van de verkeersveiligheid, blijft de kritiek van de verzoekende partij overeind dat de ligging van kavel 2 in een bocht leidt tot een verminderde zichtbaarheid. Hieraan is niet verholpen.*

57. *Voor wat betreft de impact op de bestaande kapel, repliceert noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij op de kritiek van verzoekende partij dat de woning op kavel 2 nog steeds achter het kapelletje is ingeplant en dit aldus zal domineren, waarbij er in het bijzonder op gewezen is dat de kapel een belangrijke lokale cultuurhistorische waarde heeft, dat het ontwerp onvoldoende ruimte creëert rond de kapel, dat de kapel is opgenomen in het monumentenplan van de gemeente als code 3: gedenkwaardig — monument met streekgebonden betekenis, dat het behoud van de aantrekkelijkheid van de omgeving van de kapel noodzakelijk is en dat er meer ruimte als openbare ruimte rond de kapel gevrijwaard moet worden.*

58. *Voor wat betreft de minimale gevelbreedte van 9m, is de verwijzing van de tussenkomende partij naar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen niet pertinent. Het punt is dat verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing heeft aangegeven dat de gemeente een minimale gevelbreedte van 9m voor open bebouwing hanteert en dat de woning op kavel 3 daaraan niet beantwoordt. Alsdan kwam het toe aan de verwerende partij om zorgvuldig aan te geven waarom een gevelbreedte van slechts 7m toch ruimtelijk aanvaardbaar is. Nu de bestreden beslissing hierover geen overwegingen bevat, is zij behept met een motiveringsgebrek.*

Het feit dat inmiddels een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is vastgesteld die een minimale gevelbreedte van 7m oplegt voor open bebouwing, neemt het motiveringsgebrek niet weg, aangezien deze verordening die is vastgesteld op 25 juni 201820 niet van toepassing was op de aanvraag ten tijde van de beoordeling door

de verwerende partij.

59. *Het derde middel is gegrond.*
..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in haar derde middel dat de met de bestreden beslissing verleende vergunning onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening omdat de verwerende partij vertrekt van een foutieve beoordeling van de feitelijke situatie over de impact van de ligging van het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, in een bocht van de weg, en niet in redelijkheid kan besluiten tot een aanvaardbare impact op de privacy.

Ook de beoordeling van de verkeersveiligheid is, volgens de verzoekende partij, foutief en de verwerende partij kan, volgens de verzoekende partij, evenmin in redelijkheid besluiten tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid ten opzichte van de kapel, terwijl de verwerende partij ook niet de motivering van de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij met betrekking tot bepaalde minimale afstanden en de oriëntering weerlegt.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegd bestuursorgaan.

Bij het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of het bevoegd bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing genomen heeft.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

De verwerende partij moet de aanvraag opnieuw volledig onderzoeken en zelf zowel de legaliteit als de opportuniteit ervan volledig beoordelen.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde kritieken of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

De verwerende partij is evenmin gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Die motiveringsverplichting betekent dat er voor de genomen administratieve beslissing juridisch en feitelijk aanvaardbare motieven moeten zijn en, onder meer, dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld, dat die motieven pertinent zijn en de beslissing juridisch moeten kunnen verantwoorden.

Die motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

3.

De verzoekende partij verwijst naar haar in eerste administratieve aanleg genomen weigeringsbeslissing van 22 december 2017 waarin zij stelt dat, omwille van de voorgestelde inplanting, de woningen op de kavels 1 en 2 altijd inkijk hebben in elkaars tuinen door de achtergevels op slechts 6 meter (voor kavel 1) en 7 meter (voor kavel 2) van de gemeenschappelijke perceelsgrens te voorzien, in plaats van de normaal gehanteerde norm van minimaal 10 meter tuinzone van de achtergevel tot de perceelsgrens te hanteren: door het creëren van rechte tuinen kan dat, volgens de verzoekende partij, opgelost worden, zodat de inkijk tot een minimum herleid wordt.

De verwerende partij stelt daarover in de bestreden beslissing:

“ ...

De gemeente stelt dat de woningen van kavel 1 en kavel 2 inkijk zullen hebben in elkaars tuinen. De voorgestelde bouwzones staan inderdaad met de achtergevels onder een hoek van circa 115° naar elkaar gericht. Deze situatie is echter inherent verbonden met de ligging aan een hoek/bocht van de straat. Er kan worden vastgesteld dat zij met een minimale afstand van 8.00m op de benedenverdieping en 10.00m op de verdieping voldoende afstand trachten te houden waardoor de mogelijke problemen met inkijk sterk gerelativeerd kunnen worden. Bovendien geeft de stompe hoek slechts aanleiding tot schuine zichten. De zichten vanuit de woningen naar achteren geven uit op het achterliggende open gebied.

...”

De verzoekende partij betwist dat deze situatie inherent verbonden is met de ligging aan een bocht van de straat.

De verzoekende partij verwijst naar een eerdere weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 21 mei 2015, waarbij de bouwzones loodrecht ten opzichte van elkaar waren ingeplant, en waarover de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg beslist heeft dat de woningen anders ingeplant moeten worden door ze meer naar de voorliggende straten te oriënteren, zodat er een verband is met de ligging aan de straat.

De Raad oordeelt dat de beslissing van de verwerende partij dat een minimale afstand van 8 meter op de benedenverdieping en 10 meter op de verdieping, en een schuin zicht voldoende waarborgen biedt om inkijk te vermijden, niet kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij heeft een andere visie op een goede ruimtelijke ordening van het perceel en de omgeving, maar toont niet aan dat de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk is.

4.

De verzoekende partij bekritiseert de hiernavolgende beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing met betrekking tot de verkeersveiligheid:

“ ...

e) De verkeersonveiligheid van het kruispunt dient eveneens gerelativeerd te worden.

Door de scherpe bocht is het zicht tussen de Bruulstraat en de Vissegatstraat inderdaad niet evident. Hier is een spiegel aanwezig voor het in- en uitrijden van de woningen in deze bocht. Hoewel de Silsomstraat in deze bocht uitkomt kan er geen drukte verwacht

worden omwille van het kruispunt aan deze weg. Langs de Silsomstraat staan maar twee woningen en door toedoen van de verkaveling zou nog één bijkomende woning uitgang nemen vanaf de Silsomstraat. De eventuele verkeersonveiligheid wordt dus voornamelijk veroorzaakt door de bocht, en niet zozeer door het kruispunt. Er kan niet verwacht worden dat een terrein in woongebied niet bebouwd kan worden omwille van de ligging in een bocht. In het ontwerp kan wel de nodige aandacht besteed worden aan een veilige ontsluiting van de kavels. In het voorliggende voorstel wordt de toegang van kavel 2 genomen langs de Bruulstraat, op minimaal 10.00m van het kruispunt. De zichtbaarheid is hier juist groot.

...

De verwerende partij heeft, aansluitend bij haar opmerking in de eerdere weigeringsbeslissing van 21 mei 2015 dat de nodige aandacht moet besteed worden aan een veilige ontsluiting van de kavels, het volgend voorschrift toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften:

“kavel 2 wordt ontsloten langs de Bruulstraat op min. 6m afstand van het kapelletje.”

De verzoekende partij stelt dat deze voorwaarde er uitsluitend toe leidt dat er geen toegang meer is tot de betrokken kavel vanop het kruispunt, maar niet tegemoetkomt aan de verminderde zichtbaarheid omwille van de ligging in een bocht van de straat, zodat de verkeersonveiligheid, veroorzaakt door de bocht, onverminderd blijft bestaan.

De Raad oordeelt dat het niet kennelijk onredelijk is te oordelen dat het voorzien van de toegang tot een kavel op minimaal 10 meter van het kruispunt en de bocht, in het kader van verkeersveiligheid, verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening: de verzoekende partij betwist de grote zichtbaarheid langs de Bruulstraat overigens niet.

5.

De verzoekende partij betwist de volgende beoordeling in de bestreden beslissing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de verleende vergunning in het licht van het bestaand kapelletje:

“f) Het voorstel biedt een antwoord op de opmerkingen bij de oorspronkelijke aanvraag inzake het kapelletje. Hoewel de bouwkavel 2 het kapelletje nog steeds omsluit, wordt de bouwzone rechts achter het kapelletje voorzien, de toegang tot woning wordt ook rechts van het kapelletje genomen. Dit wordt ook zo opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het kapelletje wordt dus niet meer gedomineerd door de toekomstige woning op kavel 2.”

In haar eerdere weigeringsbeslissing heeft de verwerende partij beslist dat het voorzien van de toekomstige woning, volledig achter het kapelletje, een negatieve visuele impact heeft en ruimtelijk onaanvaardbaar is.

Uit de met de bestreden beslissing vergunde plannen blijkt dat de toekomstige woning, vanaf de Bruulstraat, niet meer gelegen is achter het kapelletje.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk beslist dat het kapelletje niet (meer) gedomineerd wordt door de toekomstige woning.

6.

Ten slotte verwijst de verzoekende partij nog naar de volgende overwegingen in haar in eerste administratieve aanleg genomen weigeringsbeslissing van 22 december 2017:

“De gemeente hanteert een minimale gevelbreedte van 9meter voor open bebouwing en op lot 3 kan slechts een woning gerealiseerd worden met een gevelbreedte van 7meter, wat niet voldoet aan de gehanteerde afmetingen.

(...)

een goede oriëntatie van woon- en leefruimten is noodzakelijk om energiezuinige woningen en een hoge woonkwaliteit te verzekeren. De tuinen van lot 2 en lot 3 zijn pal op het noorden gericht. De garage zal zich in de voorgevel van het gebouw bevinden, die pal naar het zuiden gericht is. Ook de oriëntatie van het gebouw in lot 1 is niet optimaal.”

De Raad herhaalt dat de motiveringsplicht van de verwerende partij niet impliceert dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, gebonden is door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan maar in rekening worden gebracht voor zover zij voldoende duidelijk vastgelegd en openbaar gemaakt is.

De verzoekende partij beweert wel dat zij consequent een vaste beleidslijn volgt met betrekking tot een minimale gevelbreedte, maar bewijst dat niet: zij brengt geen vergunningsbeslissingen bij om de Raad te overtuigen van het bestaan van een consequent gevolgde beleidslijn en documenteert evenmin dat het een beleidsvisie is met voldoende publieke bekendheid.

De Raad verwerpt dan ook het verwijt dat de verwerende partij ongemotiveerd geen rekening houdt met een beleidsmatig gewenste ontwikkeling van de verzoekende partij.

Verder wordt de exacte indeling van de woon- en leefruimten en eventuele garages nog niet vastgelegd in de bestreden verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij toont ook niet aan dat dit al vereist was: alleen de positionering van de tuinen is het gevolg van de ligging van de kavels en van de ook door de verzoekende partij gewenste oriëntatie van de woningen naar de voorliggende straten.

De Raad verwerpt dan ook het derde middel.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in haar vierde middel als volgt op de schending van *“artikelen 4.2.19 en 4.2.20 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel”*:

“ ...

34. Overeenkomstig artikel 4.2.20 VCRO kan de vergunningverlenende overheid aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. Lasten kunnen onder meer betrekking hebben op de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar

het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt vermeden. Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

35. In zijn advies van 27 juli 2017 heeft Eandis als volgt geoordeeld:

'Patrimonium en overdracht:

De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden'.

In de bijlage 'Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden' bij het advies wordt als volgt overwogen:

'Elektriciteits- en/of gascabine

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig voor de uitrusting van deze verkaveling. Conform de verkavelingsvoorwaarden moet de verkavelaar de benodigde grond kosteloos afstaan aan de distributienetbeheerder, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond waarop de cabine dient te worden geplaatst, moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder. (niet aan het openbaar domein)

Het is absoluut noodzakelijk dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het door Stedenbouw vergunde verkavelingsplan, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp. Hier moet ook melding van worden gemaakt in de tekst van de verkavelingsvergunning. Zoniet dient de verkavelaar een wijziging van de verkavelingsvergunning aan te vragen.

[...]

Leidingen en/of doorgang

Conform de verkavelingsvoorwaarden moet de verkavelaar aan de distributienetbeheerder de benodigde grond beschikbaar stellen voor toevoerleidingen en/of de doorgang van personeel en materiaal. Deze erfdienstbaarheden worden ten laste van de verkavelaar bij notariële akte bekrachtigd.' (eigen onderlijningen)

36. In haar advies van 9 augustus 2017 signaleert De Watergroep 'dat er een uitbreiding van de moerleiding nodig is voor de aansluiting van deze verkaveling'.

37. *In de bestreden beslissing wordt onder de bespreking van de adviezen alleen verwezen naar het advies van De Watergroep. Er wordt niet verwezen naar het advies van Eandis.*

In het dispositief van de bestreden beslissing wordt het aangevraagde vergund met (onder meer) 'volgende voorwaarde':

'- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;

- de adviezen en reglementen van de nuts maatschappijen worden nageleefd;'

38. *Verzoekende partij stelt dan ook vast dat de voorwaarden opgelegd door Eandis en De Watergroep niet met toepassing van artikel 4.2.20 VCRO zijn vertaald als lasten voor nutsvoorzieningen in de bestreden beslissing.*

39. *Verzoekende partij merkt daarbij op dat verwerende partij in het dispositief van de bestreden beslissing uitsluitend voorwaarden en geen lasten oplegt. De uitbreiding van nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas en water heeft echter te maken met het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt en met de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. Het gaat niet over een voorwaarde in de zin van artikel 4.2.19 VCRO die het aangevraagde in overeenstemming moet brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening. De verwijzing naar een voorwaarde is dan ook niet op zijn plaats voor wat betreft de uitbreiding van nutsvoorzieningen. Voor zover verwerende partij op dit punt toepassing heeft gemaakt van artikel 4.2.19 VCRO, is ook dit artikel geschonden.*

40. *De loutere vermelding in de bestreden beslissing dat de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen moeten worden nageleefd, volstaat niet.*

Op de eerste plaats moet worden vastgesteld dat onder de bespreking van de adviezen verwerende partij niet verwijst naar het advies van Eandis. Er blijkt dan ook niet uit de bestreden beslissing dat verwerende partij rekening heeft gehouden met het advies van Eandis. Nu er niet naar het advies van Eandis wordt verwezen, kan de verkavelaar ook niet geacht zijn gebonden te zijn door de voorwaarden opgenomen in dit advies via de verwijzing in het dispositief van de bestreden beslissing naar 'de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen'. De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen lijken namelijk niet het advies van Eandis te behelzen waarnaar niet wordt verwezen onder de bespreking van de adviezen.

Op de tweede plaats kan worden betwijfeld of een loutere verwijzing in een verkavelingsvergunning naar een advies waarin wordt gevraagd om een kosteloze grondafstand te voorzien (wat geeneens het geval is in de bestreden beslissing), volstaat opdat er sprake zou zijn van een voor de verkavelaar bindende en rechtszekere last tot kosteloze grondafstand in de zin van artikel 4.2.20 VCRO.

Dit is des te meer het geval nu Eandis in zijn advies uitdrukkelijk overweegt dat het 'absoluut noodzakelijk [is] dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het door Stedenbouw vergunde verkavelingsplan, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp' en dat er 'ook melding van [moet] worden gemaakt in de tekst van de verkavelingsvergunning'. Nu Eandis voor wat betreft de inplanting van de distributiecabine uitdrukkelijk vroeg dat de inplanting daarvan zou worden aangewezen op het

verkavelingsplan en vermeld zou worden in de verkavelingsvergunning, kon verwerende partij er sowieso niet mee volstaan louter te verwijzen naar het advies van Eandis. Op het verkavelingsplan bij de bestreden beslissing staat geen distributiecabine aangewezen. Er is dan ook niet bepaald waar deze cabine moet komen. Deze onduidelijkheid wordt nog vergroot door het feit dat op het verkavelingsplan gevoegd bij het advies van Eandis de distributiecabine is aangewezen op een stuk grond aan de overzijde van de Silsomstraat, buiten de vergunde verkaveling. Het is dan ook hoogst twijfelachtig of deze eis van Eandis 'door enig toedoen van de aanvrager' in de zin van artikel 4.2.20 § 2 VCRO kan worden voldaan.

Hetzelfde gaat op voor de kosteloze grondafstand voor de toevoerleidingen en/of de doorgang van personeel en materiaal van Eandis. Waar deze toevoerleidingen en doorgang moeten komen, is niet gepreciseerd in het advies van Eandis. Verwerende partij kon op dit punt dan ook niet volstaan met te verwijzen naar het advies van Eandis, maar diende de toevoerleidingen en doorgang aan te wijzen op het verkavelingsplan en de daaraan verbonden kosteloze grondafstand op te leggen in de verkavelingsvergunning. Nu dit niet is gebeurd, is niet geweten waar deze toevoerleidingen en doorgang moeten komen.

Ook de uitbreiding van de moerleiding van De Watergroep is niet rechtszeker vastgelegd in de bestreden beslissing. Op basis van de bestreden beslissing en het advies van De Watergroep is het voor de verkavelaar niet geweten waar de uitbreiding van de moerleiding moet komen.

41. Bovendien spreken de bestreden beslissing en het advies van Eandis elkaar tegen voor wat betreft de financiering van de nutsvoorzieningen. Verwerende partij heeft 'alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen' volledig ten laste van de verkavelaar gelegd, terwijl Eandis in zijn advies overweegt dat de kosten voor de oprichting van de distributiecabine ten laste van de distributienetbeheerder zijn. Hiermee is niet duidelijk bepaald in de bestreden beslissing of de verkavelaar de kosten voor de oprichting van de distributiecabine al dan niet moet dragen.

42. Er moet dan ook worden besloten dat de voorwaarden van de nutsmaatschappijen voor de uitbreiding van de nutsvoorzieningen in de verkaveling niet op rechtszekere en afdwingbare wijze opgelegd zijn aan de begunstigde van de bestreden beslissing. Ook over de tenlasteneming van de kosten bestaat onduidelijkheid.

Zo bestaat het risico dat de bestreden beslissing ten uitvoer wordt gelegd zonder de noodzakelijke maatregelen te nemen, volgens de aanwijzingen van de nutsmaatschappijen, voor de uitbreiding van de nutsvoorzieningen. Dit is nochtans een essentieel element dat had moeten worden geregeld in de bestreden beslissing, nu een verkaveling uiteraard niet kan functioneren zonder de nodige aansluitingen voor elektriciteit, gas en water.

Eén en ander had dan ook moeten worden geregeld in een bijzondere last in hoofde van de verkavelaar voor de uitbreiding van de nutsvoorzieningen. Artikel 4.2.20 VCRO is geschonden.

Voor zover verwerende partij verkeerdelijk toepassing heeft gemaakt van artikel 4.2.19 VCRO is ook dit artikel geschonden.

Verwerende partij heeft zich ook niet als een zorgvuldig handelende overheid gedragen door een essentieel element als de uitbreiding van de nutsvoorzieningen in een verkaveling niet nader te regelen in de verkavelingsvergunning.

Ten slotte is ook het rechtszekerheidsbeginsel geschonden, doordat het nu onduidelijk is waar de nodige uitbreidingen van de nutsvoorzieningen moeten komen, wie hiervoor moet instaan en wie hiervan de kosten moet dragen.

43. *Het vierde middel is gegrond.*

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verwerende partij is vooreerst van oordeel dat het middel onontvankelijk is in de mate dat het de schending aanvoert van de artikelen 4.2.19 en 4.2.20 VCRO.

Ingevolge artikel 393 van het omgevingsvergunningendecreet, zijn de bepalingen van het decreet van 25 april 2014 van toepassing op aanvragen die na die datum zijn ingediend.

De voorliggende aanvraag werd bij het college van burgemeester en schepenen ingediend op 28 juni 2017. Dit wordt door de verzoekende partij bevestigd in haar verzoekschrift.

Bijgevolg zijn de artikelen 4.2.19 en 4.2.20 VCRO, die worden opgeheven door het omgevingsvergunningendecreet, niet van toepassing op de betrokken verkavelingsaanvraag en is het middel zonder voorwerp, en dus onontvankelijk, in de mate dat het de schending aanvoert van artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO.

Voor het overige herhaalt verwerende partij dat de deputatie bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk heeft vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (RvVb A/2012/404, 10 oktober 2012 in de zaak 1112/122/SA/496).

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geenszins geschonden.

Het vierde middel dient als ongegrond te worden afgewezen.

...

3.

De tussenkomende partij voegt daar aan toe:

a) *Ontvankelijkheid*

42. *De verzoekende partij heeft geen belang bij het middel.*

Een verzoekende partij heeft belang bij het middel indien zij door de ingeroepen onwettigheid wordt benadeeld, indien de aangevoerde schending haar een waarborg heeft ontnomen of indien zij enig voordeel kan bekomen als gevolg van de vernietiging van de beslissing.

De verzoekende partij geeft niet aan op welke wijze zij wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid of haar een waarborg zou hebben ontnemen of zij enig voordeel kan bekomen als gevolg van de vernietiging van de beslissing.

43. *In deze valt ook op te merken dat de verzoekende partij zich beklagt over een beweerdelijke onwettige handelswijze, maar zij in haar beslissing van 22 december 2017 deze handelswijze eveneens hanteert.*

Haar beslissing herneemt zij het advies van Eandis en vermeldt vervolgens “de motivatie en het advies zoals opgebouwd door Eandis wordt gevolgd. De voorwaarden gesteld in het advies moeten strikt worden nageleefd”.

Deze beslissing herneemt ook het advies van De Watergroep en vermeldt vervolgens “de motivatie en het advies zoals opgebouwd door De Watergroep wordt gevolgd. De voorwaarden gesteld in het advies moeten strikt worden nageleefd (...)”.

De verzoekende partij is bijgevolg slecht geplaatst om zich te beklagen over het feit dat het niet zou volstaan om een vermelding in de bestreden beslissing op te nemen dat de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen moeten worden nageleefd.

44. *De decreetgever gaf trouwens aan dat wanneer de gemeenten zouden nalaten om de nutsmaatschappijen om advies te verzoeken dit niet kan leiden tot enige onwettigheid van de vergunning. Het gaat volgens de decreetgever om niet-bindende adviezen die kaderen in het streven naar een gelijktijdige aanleg van nutsvoorzieningen om de hinder ten gevolge van deze aanleg te verminderen. Hieruit volgt dat evenmin de daaruit voortvloeiende last niet kan leiden tot enige onwettigheid van de vergunning.*

Indien er een beweerdelijke onwettige last zou worden opgelegd kan enkel de aanvrager zich beklagen over deze onwettigheid. Geen enkele andere partij kan dergelijke onwettigheid opwerpen.

45. *Verder moet worden opgemerkt dat de verkavelaar de werkzaamheden die voortvloeien uit het advies van 27 juli 2017 van Eandis, namelijk het plaatsen van een electriciteitscabine en de bijhorende gratis grondafstand, reeds volledig heeft laten uitvoeren. De last werd bijgevolg volledig uitgevoerd.*

De verzoekende partij heeft in die mate geen belang om ter zake nog een beweerde onwettige last of enige onwettigheid die verband zou houden met het advies van Eandis aan te klagen.

Het middel is in die mate onontvankelijk.

b) Gegrondheid

46. Het standpunt van de verzoekende partij kan niet worden gevolgd.

Overeenkomstig artikel 4.2.15, § 3 VCRO zorgt de verkavelaar ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de verkavelingsvergunning op welke wijze in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen wordt voorzien.

Overeenkomstig artikel 4.2.20, § 1 VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning lasten verbinden.

Deze bepaling luidt als volgt:

“Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden.

Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.

Buiten het voorzien in de nodige financiële waarborgen, kunnen lasten onder meer betrekking hebben op:

1° de verwezenlijking of de renovatie van wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen of woningen, op kosten van de vergunninghouder. Vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen worden de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, door het vergunningverlenende bestuursorgaan om advies verzocht. Hierbij wordt gestreefd naar het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen, waardoor de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal wordt vermeden;

2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de daarop op te richten woningen of op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

Indien voldaan is aan de uitsluitende voorwaarden, vermeld in artikel 4.2.5, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, verbindt het

vergunningverlenende bestuursorgaan van rechtswege een last aan de vergunning met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

Indien de uitvoering van diverse lasten financieel moet worden gewaarborgd, dan hanteert het bestuur één waarborg voor de totaliteit van de betrokken lasten, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elk van de lasten afzonderlijk.”

Deze bepalingen werden, voor wat betreft de onderdelen die betrekking hebben op de nutsleidingen, ingevoerd via het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid.

De decreetgever gaf hiervoor de volgende verantwoording:

“Aan artikel 4.2.15, VCRO, wordt een derde paragraaf toegevoegd waarin wordt bepaald dat de verkavelaar ervoor moet zorgen dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de verkavelingsvergunning op welke wijze de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen moet voorzien worden.

Deze toevoeging hangt samen met de voorgestelde wijziging van artikel 4.2.20, §1, VCRO. Om het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen te stimuleren en de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal te vermijden, wordt in artikel 4.2.20, §1, VCRO, ingeschreven dat de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, om advies worden verzocht vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen.

Met voorzieningen van openbaar nut worden onder meer riolering, watervoorziening, gas, elektriciteit, televisie, telefonie en ICT-diensten bedoeld.”

en

“1. Om het gelijktijdig aanleggen van nutsvoorzieningen te stimuleren en de hinder ten gevolge van deze aanleg maximaal te vermijden, wordt in artikel 4.2.20, §1, VCRO, ingeschreven dat de nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning gelegen is, om advies worden verzocht vooraleer lasten op te leggen met betrekking tot nutsvoorzieningen.

Met voorzieningen van openbaar nut worden onder meer riolering, watervoorziening, gas, elektriciteit, televisie, telefonie en ICT-diensten bedoeld.

Zie ook de voorgestelde wijziging aan artikel 4.2.15, VCRO.

2. De SARO ondersteunt de bezorgdheid voor een efficiënte aanleg van nutsvoorzieningen, maar wijst er op dat de eindverantwoordelijkheid voor een gelijktijdige aanleg ligt bij de opdrachtgever en dat gemeenten kunnen sensibiliseren. Veel gemeenten doen dit nu al informeel, bijvoorbeeld door contact op te nemen met de nutsmaatschappijen die hen bekend zijn.

3. Het is inderdaad de verkavelaar die moet zorgen voor de gelijktijdige aanleg van de nutsvoorzieningen. Dit blijkt ook uit de nieuwe paragraaf 3 die wordt ingevoegd in artikel

4.2.15 en die bepaalt dat de verkavelaar ervoor moet zorgen dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de verkavelingsvergunning op welke wijze de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen moet voorzien worden.

4. De SARO wijst bijkomend op de toenemende administratieve last omdat gemeenten de betrokken 'nutsmaatschappijen' dienen aan te schrijven. Bovendien zou het niet altijd duidelijk zijn wat allemaal als nutsvoorzieningen wordt beschouwd, en wat verstaan moet worden onder 'nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente'. De SARO merkt ook op dat het niet duidelijk is in hoeverre het niet aanschrijven van nutsmaatschappijen gevolgen kan hebben voor de rechtsgeldigheid van de vergunning.

De SARO merkt terecht op dat de meeste gemeenten nu reeds (al dan niet informeel) contact opnemen met de nutsmaatschappijen. De voorgestelde wijziging van artikel 4.2.20, §1, VCRO, brengt dan ook geen bijkomende last mee voor deze gemeenten. Met voorzieningen van openbaar nut worden onder meer riolering, watervoorziening, gas, elektriciteit, televisie, telefonie en ICT-diensten bedoeld. Gemeenten zijn hiermee voldoende vertrouwd en weten in de praktijk wel welke maatschappijen actief zijn binnen het grondgebied van de gemeente.

Indien een gemeente zou nalaten om een of meerdere nutsmaatschappijen tijdig om advies te verzoeken heeft dit geen gevolgen voor de rechtsgeldigheid van de vergunning.

Het gaat immers om niet-bindende adviezen die kaderen in het streven naar een gelijktijdige aanleg van nutsvoorzieningen om de hinder ten gevolge van deze aanleg te verminderen.

Het Generiek Informatieplatform Openbaar Domein (GIPOD) brengt alle informatie over werken en/of manifestaties op het openbaar domein zoveel mogelijk samen zodat er meer afstemming komt tussen nuts- en/of wegenwerken en zodat conflicten tussen werken en manifestaties beter kunnen gedetecteerd worden. De besproken wijzigingen aan de VCRO zijn volledig in overeenstemming met dit GIPOD.

Tot slot wijst de SARO erop dat het vergunningverlenende bestuursorgaan dat lasten oplegt met betrekking tot nutsvoorzieningen, er rekening mee moet houden dat deze lasten door enig toedoen van de aanvrager moeten kunnen worden verwezenlijkt (artikel 4.2.20, §2, VCRO). Aangezien de aanvrager zelf niet instaat voor het aanleggen van de verschillende nutsvoorzieningen zou de gemeente geen gelijktijdige aanleg van nutsvoorzieningen als last kunnen opleggen.

Het zijn inderdaad de betrokken nutsmaatschappijen die moeten instaan voor de gelijktijdige aanleg van de nutsvoorzieningen, maar ook de verkavelaar kan hiertoe bijdragen. Daarom wordt in de nieuwe paragraaf 3 van artikel 4.2.15 uitdrukkelijk bepaald dat de verkavelaar ervoor moet zorgen dat alle loten van de verkaveling kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut en dat in de verkavelingsvergunning kan worden bepaald op welke wijze hiertoe de nodige infrastructuur moet worden voorzien."

47. De verzoekende partij beweert ten onrechte dat door het gebruik van het woord "voorwaarde" er geen sprake zou zijn van een last in de zin van artikel 4.2.20 VCRO. Zij beweert dat de verwerende partij hierdoor artikel 4.2.19 VCRO zou hebben toegepast.

De bestreden beslissing vermeldt “De aanvraag inzake het creëren van 3 bouwkavels, gelegen Bruulstraat/Silsomstraat te Kortenberg , kadastraal bekend: afdeling 2, sectie C, perceelnummer 501c, 523h en 523l te vergunnen met volgende voorwaarde”.

Het louter feit dat de verwerende partij het woord “voorwaarde” gebruikt en niet “last” voor wat betreft “de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen” kan niet leiden tot enige onwettigheid. Laat staan dat hieruit blijkt dat de verwerende partij artikel 4.2.19 VCRO zou hebben toegepast. Het is nogal evident dat verplichtingen inzake nutsleidingen niet worden opgelegd ten einde een overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening te bekomen.

48. De verzoekende partij vergist zich eveneens dat de verwerende partij geen rekening zou hebben gehouden met het advies van Eandis.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij kennis neemt van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. In deze beslissing – en dat kan ook niet worden betwist – wordt verwezen naar het advies van Eandis. Dit advies bevindt zich eveneens in het administratief dossier. Ook dit kan niet worden betwist door de verzoekende partij.

De verwerende partij houdt bijgevolg wel degelijk rekening met het advies van Eandis.

Het is niet noodzakelijk dat de verwerende partij uitdrukkelijk verwijst naar het advies. De bestreden beslissing vermeldt trouwens dat “alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar” en “de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd”.

49. In weerwil van het standpunt van de verzoekende partij volstaat het wel degelijk dat wordt bepaald in de bestreden beslissing dat de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen moeten worden nageleefd. Dit blijkt duidelijk uit de reeds aangehaalde parlementaire voorbereiding.

Uit artikel 4.2.15, § 3 volgt dat de verkavelaar ervoor moet zorgen dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. Het is niet vereist dat de bestreden beslissing tot in het detail zou moeten vastleggen waar de uitbreiding van de moerleiding moet komen. De uitvoering van die werken komt toe aan De Watergroep.

De verkavelaar moet er alleen voor zorgen dat de werken daadwerkelijk worden uitgevoerd.

In dat opzicht is het irrelevant dat de bestreden beslissing niets bepaalt over de tenlasteneming van de kosten. Dit aspect houdt geen verband met de bestreden beslissing, maar volgt louter uit de voormelde decretale verplichting die rust op de verkavelaar.

Dit geldt ook voor de bewering van de verzoekende partij dat er een beweerdelijke risico zou bestaan dat de bestreden beslissing ten uitvoer wordt gelegd zonder de noodzakelijke maatregelen te nemen, volgens de aanwijzingen van de nutsmaatschappijen, voor de uitbreiding van de nutsvoorzieningen.

De verwerende partij moet deze aspecten niet vastleggen in de bestreden beslissing.

Dit volgt uit geen enkele decretale grondslag.

Het middel is ongegrond.

...

4.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

De artikelen 4.2.19 en 4.2.20 VCRO waren wel degelijk van toepassing. Verzoekende partij verwijst naar haar uiteenzetting onder haar wederantwoord onder het eerste middel (randnummer 30). Aangezien de overgangsregeling van artikel 397 van het Omgevingsvergunningsdecreet van toepassing was op de gemeente Kortenberg, zijn alle aanvragen die in de gemeente zijn ingediend tot uiterlijk 31 december 2017, waaronder de aanvraag van 28 juni 2017 die heeft geresulteerd in de bestreden beslissing, behandeld met toepassing van de 'oude' procedureregels. Alleen de inhoudelijke bepalingen vervat in de artikelen 4.3.1-4.3.8 VCRO (beoordelingsgronden) en de artikelen 4.4.1-4.4.29 VCRO (afwijkingsmogelijkheden) waren onmiddellijk van toepassing. De artikelen 4.2.19 en 4.2.20 VCRO behoren hier niet toe en bleven dus van toepassing.

73. Verzoekende partij heeft haar belang bij het verzoek tot vernietiging gesteund op het feit dat het college als vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg de aangevraagde vergunning geweigerd heeft. Nu verwerende partij de aangevraagde vergunning alsnog verleend heeft, moet worden aangenomen dat verzoekende partij er hoe dan ook belang bij heeft om bij uw Raad op te komen tegen onwettigheden waarmee de hervormingsbeslissing in graad van administratief beroep is behept.

In concreto heeft verzoekende partij er ook belang bij om een middel aan te voeren waarin kritiek wordt geuit op een onwettige voorwaarde/last die op een onzorgvuldige en rechtsonzekere manier de verplichtingen van de vergunninghouder vaststelt ten aanzien van de nutsmaatschappijen voor de noodzakelijke aanleg van de nutsvoorzieningen.

Uiteraard heeft het schepencollege er belang bij dat de verkavelingen op het grondgebied van de gemeente de noodzakelijke nutsvoorzieningen krijgen en dat de realisatie daarvan op een efficiënte manier gebeurt.

De verwijzing naar de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg gaat niet op. Het betrof namelijk een weigeringsbeslissing zodat het evident is dat het schepencollege geen lasten heeft opgelegd aan de aanvrager/vergunninghouder. Hoe dan ook zou dit aan de verzoekende partij het belang niet ontnemen om een vastgestelde onwettigheid in de hervormingsbeslissing in graad van administratief beroep aan te vechten.

De verwijzing naar het vermeende niet-bindende karakter van de adviezen van de nutsmaatschappijen betreft de grond van de zaak en niet de ontvankelijkheid van het middel.

Ten slotte voegt de tussenkomende partij geen bewijs bij van de bewering dat alle noodzakelijke nutswerken door Eandis reeds zouden zijn uitgevoerd. Het valt bovendien op dat de tussenkomende partij dit alleen beweert voor wat betreft de nutswerken van Eandis en niet voor wat betreft de nutswerken van De Watergroep.

74. *De repliek dat het in deze maar zou gaan om niet-bindende adviezen, gaat niet op. Er moet namelijk worden vastgesteld dat de naleving van de adviezen van de nutsmaatschappijen als een bindende voorwaarde²² is opgelegd aan de tussenkomende partij. Lasten en voorwaarden houden een verplichting in voor de vergunninghouder.*

De vergunninghouder is ertoe gehouden om de voorwaarde of last uit te voeren, zo niet schendt hij de vergunning. Dit veronderstelt natuurlijk wel dat de last of voorwaarde voldoende precies is zodat de vergunninghouder weet waartoe hij gehouden is. Hieraan is niet voldaan in de bestreden beslissing.

75. *De tussenkomende partij is niet serieus waar deze schrijft dat de verwerende partij in de bestreden beslissing 'kennis neemt' van de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg waarin wel is verwezen naar het advies van Eandis. De weigeringsbeslissing van de verzoekende partij was geen advies waarvan de verwerende partij 'kennis' heeft genomen. Het betrof de voor de deputatie aangevochten beslissing. Gezien de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep is de bestreden beslissing van de deputatie volledig in de plaats gekomen van de weigeringsbeslissing van het schepencollege die uit het rechtsverkeer is verdwenen. Het stond aan de verwerende partij als vergunningverlenende overheid die met volheid van bevoegdheid de aanvraag beoordeelde, om het administratief dossier zorgvuldig te beoordelen. Voor zover de verwerende partij van oordeel was dat de opmerkingen van de nutsmaatschappijen als een last moest worden opgelegd aan de tussenkomende partij, moest het voorwerp van de last voldoende duidelijk zijn. Dit is niet het geval voor wat betreft het advies van Eandis waarnaar niet verwezen is in de bestreden beslissing. Aldus blijkt niet uit de bestreden beslissing dat dit advies in overweging is genomen door de verwerende partij en dat ook de naleving van dit specifieke advies als een last is opgelegd aan de vergunninghouder.*

76. *De verwijzing naar artikel 4.2.15 § 3 VCRO door de tussenkomende partij bevestigt net de zienswijze van verzoekende partij. Hierin is als volgt bepaald:*

'In voorkomend geval bepaalt de verkavelingsvergunning op welke wijze in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen wordt voorzien.'

Samen gelezen met artikel 4.2.20 VCRO impliceert dit dat in voorkomend geval de verkavelingsvergunning op voldoende precieze wijze moet bepalen op welke wijze de noodzakelijke nutsvoorzieningen moeten worden voorzien in de verkaveling. De bestreden beslissing beantwoordt niet aan deze vereiste.

77. *De maatstaf is niet dat de adviezen van de nutsmaatschappijen per definitie gedetailleerd zouden moeten worden vastgesteld in een last die wordt opgelegd aan de vergunninghouder, maar wel de voldoende precisie van de last waardoor de vergunninghouder gehouden is. Een last die op algemene wijze stelt dat de adviezen van de nutsmaatschappijen moeten worden nageleefd, zonder dat in de vergunningsbeslissing is verwezen naar één van de adviezen van deze nutsmaatschappijen en zonder te verduidelijken of een vraag tot kosteloze grondafstand van één van deze nutsmaatschappijen als een verplichting is opgelegd, is niet voldoende precies.*

78. *Het vierde middel is ontvankelijk en gegrond.*
...

Beoordeling door de Raad

1.

Met betrekking tot de toepasselijkheid van artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO verwijst de Raad voor de beoordeling van het vierde middel naar de beoordeling van het eerste middel.

Ook artikel 4.2.19 en 4.2.20 VCRO zijn procedureregels die geldig waren op 22 februari 2017.

2.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij haar vierde middel omdat zij niet verduidelijkt hoe zij wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid.

De verzoekende partij is de in eerste administratieve aanleg bevoegde vergunningverlenende overheid (die voor de aanvraag een vergunning geweigerd heeft) en heeft belang om een middel aan te voeren dat de wettigheid van een andersluidende beslissing van de verwerende partij betwist.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de tussenkomenende partij.

3.

In zijn advies van 27 juli 2017 stelt Eandis onder meer:

“ ...

De installaties voor openbare verlichting (palen en armaturen) moeten in eigendom worden overgedragen aan de gemeente.

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: ‘Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden’.

Afstand van grond voor toevoerleidingen en/of doorgang voor personeel en materiaal is noodzakelijk. Voor meer informatie over grondafstand, zie bijlage: ‘Gronden, lokalen en/of erfdienstbaarheden’.

(...)

De oprichting van een distributiecabine voor elektriciteit is nodig voor de uitrusting van deze verkaveling. Conform de verkavelingsvoorwaarden moet de verkavelaar de benodigde grond kosteloos afstaan aan de distributienetbeheerder, die de kosten voor de oprichting van de cabine(s) ten laste neemt. De afmetingen van deze grond bedragen (benaderend) 5 x 6 meter per cabine. De grond waarop de cabine dient te worden geplaatst, moet zijn gelegen in de bouwzone en bij notariële akte worden overgedragen aan de distributienetbeheerder. (niet aan het openbaar domein)

Het is absoluut noodzakelijk dat de inplanting van dit perceel is voorzien op het door Stedenbouw vergunde verkavelingsplan, en dit volgens de inplanting in bijgevoegd voorontwerp. Hier moet ook melding van worden gemaakt in de tekst van de verkavelingsvergunning. Zoniet dient de verkavelaar een wijziging van de verkavelingsvergunning aan te vragen.

(...)

Leidingen en/of doorgang

Conform de verkavelingsvoorwaarden moet de verkavelaar aan de distributienetbeheerder de benodigde grond beschikbaar stellen voor toevoerleidingen en/of de doorgang van personeel en materiaal. Deze erfdienstbaarheden worden ten laste van de verkavelaar bij notariële akte bekrachtigd.

...

Het terrein met de elektriciteitscabine wordt in het voorontwerp buiten het projectgebied, aan de overkant van de Silsomstraat, voorzien. In het advies van de Watergroep van 9 augustus 2017 wordt vermeld *“dat er een uitbreiding van de moerleiding nodig is voor de aansluiting van deze verkaveling en dat het ontwerpplan en de raming u kortelings worden toegestuurd.”*

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing besluit de verwerende partij de aanvraag te vergunnen met, onder andere, volgende voorwaarden:

“- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;

- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;”

In het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij dat de Watergroep voorwaardelijk gunstig geadviseerd heeft: het advies van Eandis wordt niet vermeld in de bestreden beslissing.

2.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing juridisch en feitelijk aanvaardbare motieven moeten zijn en, onder meer, dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld, dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing juridisch moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij, bij de feitenvinding, pas na een zorgvuldig onderzoek, en met kennis van alle relevante gegevens, een beslissing neemt.

Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die juridisch en feitelijk juist zijn, correct beoordelen en, op basis van die gegevens, in redelijkheid een beslissing nemen.

De bestreden beslissing getuigt echter niet van een zorgvuldig onderzoek naar de mogelijke aansluiting op alle voorzieningen van openbaar nut en is daarover gebrekkig gemotiveerd.

Uit de bestreden beslissing blijkt immers niet dat de verwerende partij met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt: zo vermeldt zij het advies van Eandis niet in de bestreden beslissing en uit de bestreden beslissing blijkt ook niet of de verwerende partij de modaliteiten van dat advies wil opleggen.

Nochtans vraagt Eandis in dat advies de voor de bouw van een distributiecabine voor elektriciteit nodige eigendom van een terrein of grond kosteloos af te staan aan de distributienetbeheerder.

De verwerende partij betreft evenmin het advies van de Watergroep van 9 augustus 2017 bij haar besluitvorming.

Uit geen enkel document blijkt dat de verwerende partij zich verder geïnformeerd heeft over het daarin vermeld standpunt dat er een uitbreiding van de moerleiding nodig is voor de aansluiting van deze verkaveling, en/of dat enige stedenbouwkundige implicaties heeft voor de vergunning van de aanvraag.

De verwerende partij schendt daardoor niet alleen de zorgvuldigheidsplicht, maar ook artikel 4.2.15 VCRO, dat bepaalt:

“De verkavelaar zorgt ervoor dat de in de verkaveling opgenomen loten kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die vereist worden door het vergunningverlenende bestuursorgaan. In voorkomend geval bepaalt de verkavelingsvergunning op welke wijze in de nodige infrastructuur voor de nutsvoorzieningen wordt voorzien.”

Het vierde middel is dan ook gegrond.

VII. BESTUURLIJKE LUS

De tussenkomende partij vraagt, voor elk gegrond middel, de toepassing, krachtens artikel 34 DBRC-decreet, van de bestuurlijke lus.

Overeenkomstig artikel 34, §1 DBRC-decreet kan de Raad, wanneer de bestreden beslissing vernietigd moet worden, de verwerende partij de mogelijkheid bieden met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen.

Een ‘onwettigheid’ is een strijdigheid met een geschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel die kan leiden tot vernietiging van de bestreden beslissing, maar hersteld zou kunnen worden.

De toepassing van de bestuurlijke lus is alleen mogelijk nadat alle procespartijen hun standpunt daarover hebben kunnen innemen, en vergt een beslechting van alle middelen.

De Raad kan zelf oordelen of de toepassing van de bestuurlijke lus in een procedure bijdraagt tot een efficiënte en finale geschillenbeslechting binnen een redelijke termijn.

Uit de beoordeling van het vierde middel blijkt dat de bestreden beslissing strijdig is met artikel 4.2.15 VCRO en met het zorgvuldigheidsbeginsel, onder meer omwille van onduidelijkheid over een grondafstand, hetgeen verder reikt dan een gebrekkige motivering of een ‘kritiek op de formulering van de voorwaarde of last in de bestreden beslissing’.

De Raad oordeelt dat de toepassing van de bestuurlijke lus in dit dossier, waarin het door de verzoekende partij ingeroepen vierde middel gegrond is, geen meerwaarde biedt, al is het maar omdat het niet zeker is dat de verwerende partij de aanvraag, na een zorgvuldige beoordeling, opnieuw (voorwaardelijk) zal vergunnen.

De Raad oordeelt daarom dat de toepassing van de bestuurlijke lus niet mogelijk is: de verwerende partij moet een herstelbeslissing nemen en daarbij rekening houden met de reden voor de vernietiging van de bestreden beslissing door de Raad.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Rudi VAN EYCKEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 mei 2018, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het creëren van drie bouwkavels op de percelen gelegen te Kortenberg, Bruulstraat/Silsomstraat, met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie C, nummers 501C, 523H en 523L.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partij betaald rolrecht ten bedrage van 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 september 2019 door de eerste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Stephanie SAMYN

Eddy STORMS