

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 24 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0187  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0412/A/0394

Verzoekende partij	de bvba <b>VOSELAARS BOUWBEDRIJF</b>  vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel van 1 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van serviceflats en assistentiewoningen op de percelen gelegen te Handelslei 290, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 3D2, 5G, 5F en 11G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 december 2016.

Advocaat Thomas RYCKALTS die voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De verzoekende partij dient op 25 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van serviceflats en assistentiewoningen op de percelen gelegen te Handelslei 290, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 3D2, 5G, 5F en 11G.

De aanvraag beoogt, na afbraak van de bestaande bebouwing, de oprichting van een gebouw (A) met 46 serviceflats, een stalling voor 28 fietsen en een ondergrondse parking met een capaciteit van veertig parkeergelegenheden. De hoogte van gebouw A bedraagt 9,77 meter. Voorts houdt de aanvraag de oprichting in van vier gebouwen met achtereenvolgens vijf (B1), vier (B2), vier (B3) en drie (B4) assistentiewoningen, met een nokhoogte van 7,04 meter en een maximale kroonlijsthoogte van 3,24 meter. Bovengronds wordt de aanleg van negentien parkeerplaatsen vooropgesteld.

Het complex wordt via een toegangsweg, aan te leggen in een klinkerverharding van 4,80 meter breed, tussen de Handelslei en de Frans Janssenslaan ontsloten. De in- en uitrit met een breedte van ongeveer acht meter voor het gemotoriseerd verkeer wordt aan de Handelslei aangelegd. De bestaande ontsluiting via de Frans Janssenslaan wordt voor fietsers en voetgangers, en eventueel brandweerdiensten behouden.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met een koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

De bouwplaats ligt ook binnen de perimeter van de verkaveling nummer 150/130, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel van 23 februari 1965. Het is een tussen de partijen betwist gegeven of de verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 23 mei 2014 tot en met 23 juni 2014 gehouden wordt, worden er twee individuele en twee collectieve bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap voor Natuur en Bos brengt op 2 juni 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit en keurt het bijgevoegde boscompensatievoorstel goed.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 12 juni 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Zoersel brengt op 18 juni 2014 een ongunstig advies uit.

De dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen brengt op 1 juli 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel weigert op 1 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert:

“ ...

*Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft is op het gewestplan ingekleurd als woongebied en is gelegen in een binnengebied nabij de Handelslei in Sint-Antonius – Zoersel.*

*De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gebeurt met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en houdt rekening met volgende criteria:*

*- de functionele inpasbaarheid*

*De aanvraag betreft woningbouw langs een aan te leggen private weg, die de verbinding maakt tussen het project en de Handelslei. Het is duidelijk dat de functie wonen past in een zone die op het gewestplan werd ingekleurd als woongebied. In de gedeeltelijke herziening en actualisatie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente Zoersel, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Antwerpen op 24 mei 2012, staat vermeld dat dit binnengebied in aanmerking komt voor de uitbreiding van bestaande gemeenschapsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld psychiatrische verzorging en/of seniorenhuisvesting. In voorafgaande besprekingen met de aanvrager was er vooropgesteld om een samenwerkingsverband op te starten met de reeds aanwezige zorginstellingen.*

*- de mobiliteitsimpact*

*De aanvraag voor het bouwen van de serviceflats en assistentiewoningen situeert zich achteraan het perceel en de in- en uitrit wordt voorzien langs de Handelslei. De breedte van deze in- en uitrit ongeveer 8 meter. Er wordt een klinkerverharding voorzien van 4,80 meter en een groene zone van 3 meter. Ter hoogte van de Handelslei (gewestweg N12) bevinden zich verkeerslichten, een oversteekplaats voor fietsers en voetgangers en de toegangsweg naar het psychiatrisch centrum Bethaniën en het ziekenhuis op grondgebied Malle. Vlakbij is ook nog de toegangsweg tot Ter Dorpe gelegen. Rekening houdend met deze verkeerssituatie werd reeds in voorbesprekingen met de aanvrager als voorwaarde gesteld dat het nieuw te bouwen project en Ter Dorpe een gezamenlijke in- en uitrit moesten voorzien. Uit de plannen blijkt dat er nergens sprake is van een gemeenschappelijke in- en uitrit. De creatie van nog een extra toegangsweg zal de bestaande verkeerssituatie zeker niet ten goede komen en is onaanvaardbaar.*

*- de schaal en de bouwdichtheid*

*Het gebouw met de serviceflats heeft voor het grootste gedeelte dezelfde typologie (drie bouwlagen met plat dak) als het woon- en zorgcentrum Ter Dorpe. De seniorenwoningen worden opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een dakverdieping. Deze gebouwen sluiten qua woontypologie aan bij de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. In die zin is de bouwtypologie afgestemd op de reeds bestaande gebouwen en wordt er wel degelijk - wat de bouwtypologie betreft - rekening gehouden met de omgeving. Het is logisch dat alle functies van een assistentiewoning / seniorenwoning zich op de gelijkvloerse verdieping bevinden. Een bijkomende ruimte op de dakverdieping voorzien is dan weer niet logisch.*

*- het ruimtegebruik*

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft een oppervlakte van 10.276 m<sup>2</sup>. De oppervlakte ingenomen door gebouwen is volgens de gegevens uit het statistisch formulier 2692,1 m<sup>2</sup>. De bezettingsgraad bedraagt 26%, wat overeenkomt met iets meer dan 1/4 van het perceel. Op zich is de bezettingsgraad aanvaardbaar. Er moet echter ook rekening worden gehouden met de configuratie van het perceel. Mede hierdoor komt de bebouwing (in het bijzonder bouwblok A) eerder zwaar over wat het geheel niet inpasbaar in de omgeving maakt.*

*- visueel-vormelijke elementen*

*De voorgestelde bouwtypologie van zowel het gebouw met serviceflats (gebouw A) als de seniorenwoningen sluiten aan bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving.*

- *cultuurhistorische aspecten*

*De bestaande villa met bijgebouwen wordt afgebroken, maar deze hebben geen cultuurhistorische waarde.*

*Verder maken percelen 5F en 11G deel uit van een goedgekeurde en niet-ervallen verkaveling 150/030 van 23 februari 1965. Op 14 april 2004 heeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geoordeeld dat de verkaveling 150/030 niet vervallen is en opgenomen mag worden in het vergunningenregister. De voorschriften van deze verkaveling zijn dus van toepassing op beide percelen, en de aanvraag is niet conform deze voorschriften. Voor bebouwing die afwijkt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften moet er eerst een wijziging van de verkaveling worden aangevraagd. Deze procedure gaat gepaard met een openbaar onderzoek waarbij alle eigenaars uit de oorspronkelijke verkaveling worden aangeschreven. Dit is bij het voorliggend dossier niet gebeurd.*

*Bovendien verleende de brandweer van Zoersel een ongunstig advies voor deze aanvraag stedenbouwkundige vergunning. De plannen dienen eerst aangepast te worden aan de opmerkingen van de brandweer van Zoersel.*

*...*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 17 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In de administratieve beroepsprocedure brengt de brandweer van Zoersel op 25 september 2014 over aangepaste plannen een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 13 november 2014 het volgende:

*“ ...*

### *3. KNELPUNTEN*

- groot project voor het bouwen van 46 serviceflats, 16 assistentiewoningen in het overgangsgebied tussen de dorpskern en de residentiële bebouwing*
- bestaande niet verharde verbindingsweg voor fietsers en voetgangers wordt verbreed, verhard → beslissing GR over zaak der wegen nodig*
- aansluiting met gevaarlijk kruispunt Handelslei dient onderzocht → advies AWV nog niet ontvangen*

*deputatie dient aan gouverneur te verzoeken de gemeenteraad samen te roepen voor een beslissing over de zaak der wegen → beslissingstermijn wordt verlengd tot 150 dagen*

- realisatie van het project wijzigt het uitzicht van de omgeving → ontwerp is functioneel inpasbaar voor het gedeelte tegen het bestaande zorgcentrum, maar niet voor het gedeelte tegen de tuinen van de residentiële bebouwing*
- voor een deel van het project is nog een verkaveling geldig → deze verkaveling dient gewijzigd te worden voordat een vergunning kan verleend worden*

*(...)*

### *8. LEGALITEIT: niet OK*

*(...)*

*Toelichting:*

*Art. 4.7.23. §2. De deputatie neemt haar, beslissing binnen een vervaltermijn van vijfenzeventig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van het beroep. Deze vervaltermijn wordt verlengd tot honderdvijf dagen, als over de aanvraag in graad van beroep nog een openbaar onderzoek moet worden gevoerd of] indien toepassing wordt gemaakt van het mondelinge of schriftelijke hoorrecht, vermeld in §1, eerste lid.*

*De vervaltermijn wordt verlengd tot honderdvijftig dagen als het aangevraagde wegeniswerken omvat en de provinciegouverneur gebruikmaakt van de mogelijkheid om de gemeenteraad samen te roepen overeenkomstig artikel 4.2.25*

*Art. 4.2.25. 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.*

- ⇒ *Alle vergunningsaanvragen die betrekking hebben op de aanleg van wegen, de wijziging van een tracé, de verbreding of de opheffing van wegen dienen naar de gemeenteraad te gaan alvorens over het dossier wordt beslist. Projecten met een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang die tegelijkertijd worden gerealiseerd vallen hieronder. Private wegen vallen niet onder de verplichting, tenzij die weg in de praktijk een openbaar karakter heeft.*
- ⇒ *In casu heeft de weg een onmiskenbaar openbaar karakter, aangezien deze weg tevens dient als verbindingsweg voor voetgangers en fietsers tussen de Handelslei en de Frans Janssenslaan. Bovendien dient de gemeenteraad zich uit te spreken over de aansluiting met de Handelslei, het verplaatsen van de bushalte en de signalisatie.*

*Het Agentschap Wegen en Verkeer heeft over de aanvraag nog geen advies uitgebracht. Dit is in het kader van de wegenis en de verkeersveiligheid strikt noodzakelijk.*

*Verval verkaveling:*

*Beroeper stelt dat de verkaveling, waarvan 2 percelen in de projectzone zijn gelegen, vervallen is en geen aanleiding kan geven voor een weigering van de aanvraag. Beroeper stelt dat de wegen niet volledig werden aangelegd en dat daarom de verkavelingsvergunning vervallen is sinds de jaren 70.*

- ⇒ *Echter door de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 14/04/2004 wordt vastgesteld dat de verkaveling niet zou vervallen zijn. Het verval van deze verkaveling dient verder onderzocht te worden.*

## **9. GOEDE RO: niet OK**

*Toelichting:*

*Het eigendom is gelegen aan de Handelslei in Sint-Antonius, vlak bij het administratief centrum, de psychiatrische instelling en het ziekenhuis van Malle. Het is gelegen in het*

overgangsgebied tussen de handelskern van Sint-Antonius (Handelslei) en het residentiële gebied ten oosten van deze as. Naast het perceel tegen de Handelslei is een zorgcentrum gelegen. Ten zuidwesten van het terrein is een grote autohandel dominant aanwezig. Ten zuiden en oosten van de projectzone zijn vrijstaande woningen gelegen. Dit gedeelte is sterk vertuind. De straten van het rondom gelegen gebied zijn eerder smal, dikwijls omzoomd door bomenrijen en geven hierdoor een erg groen karakter aan de omgeving.

- ⇒ Het project sluit aan bij het bestaande zorgcentrum Ter Dorpe. Er is geen samenwerking tussen beide centra.
- ⇒ Het centrum beslaat vrijwel het volledige open gebied tussen Ter Dorpe en de villawijken rondom.

Het project voorziet een bebouwing van 2.382m<sup>2</sup> op een terrein van 10.276m<sup>2</sup>, dit is een bebouwingsgraad van meer dan 23%, waarvan 1.098m<sup>2</sup> met 3 bouwlagen. Bijkomend worden nog toegangswegen, circulatiewegen, voetpaden en parkings aangelegd waaruit volgt dat, op enkele bomen na, het volledige perceel dient ontbost te worden.

- ⇒ Hierdoor wordt het karakter van het gebied achter de villa's volledig veranderd van parkachtig naar sterk bebouwd in functie van het zorgcentrum.
- ⇒ Het project is wel inpasbaar voor het gedeelte grenzend aan het bestaande zorgcentrum, maar niet voor het gedeelte grenzend aan de residentiële bebouwing.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Zoersel voorziet dat de zone in aanmerking komt voor de uitbreiding van bestaande gemeenschapsvoorzieningen. Het lijkt de bedoeling van de gemeente dat de zone niet in aanmerking komt voor een nieuwe uitbating, maar de mogelijkheid biedt aan het bestaande om uit te breiden.

- ⇒ Het structuurplan is nog niet uitgevoerd door het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan en heeft dus geen verordenende kracht. Het structuurplan op zich kan echter niet worden gebruikt voor de motivatie van een vergunning, noch een wijziging, zolang er geen uitvoering is aan gegeven.

De in- en uitrit wordt voorzien over een bestaande verbindingsweg voor trage weggebruikers tussen de Handelslei en de Frans Janssenslaan. Een uitweg naar de Frans Janssenslaan lijkt niet aangewezen omdat deze weg erg smal is. De voorgestelde in- en uitrit langs de Handelslei lijkt dan weer bijzonder hinderend voor het verkeer op de Handelslei. De weg sluit aan ter hoogte van het bestaande verkeerslicht, het kruispunt met de toegangsweg van het ziekenhuis en psychiatrisch centrum en de oversteekplaats voor voetgangers en fietsers. bovendien wordt het zicht op het verkeer gehinderd door de bushalte, met bijhorend schuilhok.

- ⇒ Het is noodzakelijk dat de gemeenteraad oordeelt over de gevolgen voor de verkeerssituatie in de omgeving.

...

De hoorzitting vindt op 18 november 2014 plaats.

Na ontvangst op 14 november 2014 van een e-mail van het agentschap Wegen en Verkeer (vervolgens: AWW) waarin op basis van een "korte check" de aanvraag ongunstig geadviseerd

wordt, brengt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 17 december 2014 een aanvullend verslag uit. Het verslag stelt het volgende:

*“ ...*

*De partijen werden gehoord op 18/11/2014.*

*Het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag. De situatie en het statuut van de weg dienen uitgeklaard te worden.*

*Niet alleen waren er vragen omtrent het al dan niet openbaar karakter van de wegenis (ontsluiting + verbinding voetgangers en fietsers, in de aanvraag opgenomen) die uitgaat op de gewestweg Handelslei. Ook diende de ontsluiting met het kruispunt Handelslei verder onderzocht.*

*De Administratie Wegen en Verkeer heeft ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag.*

*De in- en uitrit wordt voorzien over een bestaande verbindingsweg voor trage weggebruikers tussen de Handelslei en de Frans Janssenslaan. Een uitweg naar de Frans Janssenslaan lijkt niet aangewezen omdat deze weg erg smal is.*

*De voorgestelde in- en uitrit langs de Handelslei lijkt dan weer bijzonder hinderend voor het verkeer op de Handelslei en het kruispunt hier. De weg sluit aan op de Handelslei ter hoogte van het bestaande verkeerslicht, het kruispunt met de weg naar het ziekenhuis en psychiatrisch centrum, en de oversteekplaats voor voetgangers en fietsers. Bovendien wordt het zicht op het verkeer gehinderd door de aanwezige bebouwing en constructies waaronder een bushalte, met bijhorend schuilhok.*

*Foto huidige toestand:*

*[...]*

*De ontsluiting is minstens onveilig. Het Agentschap Wegen en Verkeer gaf daarom ook ongunstig advies. De aanvraag dient dan ook geweigerd te worden.*

*Ondergeschikt: Het publieke karakter van de weg staat vast omdat de aanvraag vermeldt dat "De bestaande ontsluiting naar de Frans Janssenslaan wordt behouden enkel voor fietsers en voetgangers en eventueel de brandweerdiensten".*

*Indien de deputatie de aanvraag toch zou willen vergunnen, dan dient de verbindingsweg en de aanpassing van het kruispunt nog voorgelegd worden aan de gemeenteraad, aangezien dit de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad betreft.*

*Beter is het ontwerp terug in eerste aanleg met de gemeente te bespreken en gezamenlijk naar een veilige oplossing voor de ontsluiting met het kruispunt en de verbindingsweg te zoeken. Hierbij kan bovendien met de gemeente overeengekomen worden de daar nog geldende verkaveling te laten vervallen, waardoor discussies hierover later vermeden worden.*

*Voorgesteld wordt het beroep niet in te willigen en vergunning niet te verlenen.*

*...”*

Op 23 december 2014 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*(...)*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 1 en 10 bestemd voor woonhuizen.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming deze verkavelingsvergunning.*

*De Gewestelijke Toegankelijkheidsverordening dd. 5 juni 2009 en de Gewestelijke Hemelwaterverordening d.d. 5 juli 2013 zijn van toepassing.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordeningen.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.*

*Volgens art. 4.2.25 dienen alle vergunningsaanvragen die betrekking hebben op de aanleg van wegen, de wijziging van een tracé, de verbreding of de opheffing van wegen dienen naar de gemeenteraad te gaan alvorens over het dossier wordt beslist. Projecten met een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang die tegelijkertijd worden gerealiseerd vallen hieronder. Private wegen vallen niet onder de verplichting, tenzij die weg in de praktijk een openbaar karakter heeft.*

*In casu heeft de weg een onmiskenbaar openbaar karakter, aangezien deze weg tevens dient als verbindingsweg voor voetgangers en fietsers tussen de Handelslei en de Frans Janssenslaan.*

*Bovendien dient de gemeenteraad zich uit te spreken over de aansluiting met de Handelslei, het verplaatsen van de bushalte en de signalisatie.*

*(...)*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Het eigendom is gelegen aan de Handelslei in Sint-Antonius, vlak bij het administratief centrum, de psychiatrische instelling en het ziekenhuis van Malle. Het is gelegen in het overgangsgebied tussen de handelskern van Sint-Antonius (Handelslei) en het residentiële gebied ten oosten van deze as. Naast het perceel tegen de Handelslei is een zorgcentrum gelegen. Ten zuidwesten van het terrein is een grote autohandel dominant aanwezig. Ten zuiden en oosten van de projectzone zijn vrijstaande woningen gelegen. Dit gedeelte is*



*sterk vertuind. De straten van het rondom gelegen gebied zijn eerder smal, dikwijls omzoomd door bomenrijen en geven hierdoor een erg groen karakter aan de omgeving.*

*Het project sluit aan bij het bestaande zorgcentrum Ter Dorpe. Er is geen samenwerking tussen beide centra. Het centrum gebruikt vrijwel het volledige open gebied tussen Ter Dorpe en de villawijken rondom. Het project voorziet een bebouwing van 2.382m<sup>2</sup> op een terrein van 10.276m<sup>2</sup>, dit is een bebouwingsgraad van meer dan 23%, waarvan 1.098m<sup>2</sup> met 3 bouwlagen.*

*Bijkomend worden nog toegangswegen, circulatiewegen, voetpaden en parkings aangelegd waaruit volgt dat, op enkele bomen na, het volledige perceel dient ontbost te worden. Hierdoor wordt het karakter van het gebied achter de villa's volledig veranderd van parkachtig naar sterk bebouwd in functie van het zorgcentrum.*

*Het project is wel inpasbaar voor het gedeelte grenzend aan het bestaande zorgcentrum, maar niet voor het gedeelte grenzend aan de residentiële bebouwing. Hier dienen grotere groenstroken als buffer worden voorzien.*

*De in- en uitrit wordt voorzien over een bestaande verbindingsweg voor trage weggebruikers tussen de Handelslei en de Frans Janssenslaan. Een uitweg naar de Frans Janssenslaan lijkt niet aangewezen omdat deze weg erg smal is.*

*De voorgestelde in- en uitrit langs de Handelslei lijkt dan weer bijzonder hinderend voor het verkeer op de Handelslei. De weg sluit aan ter hoogte van het bestaande verkeerslicht, het kruispunt met de toegangsweg van het ziekenhuis en psychiatrisch centrum en de oversteekplaats voor voetgangers en fietsers. Bovendien wordt het zicht op het verkeer gehinderd door de bushalte, met bijhorend schuilhok.*

*Het is noodzakelijk dat de gemeenteraad oordeelt over de gevolgen voor de verkeerssituatie in de omgeving.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 4.7.22, §1 VCRO *juncto* artikel 1, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, van artikel 4.3.3 VCRO, artikel 4.3.4 VCRO, en van het materieel motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt het volgende:

“ ...

**DOORDAT** de bestreden beslissing het beroep van de BVBA VOSSELAARS BOUWBEDRIJF tegen het Besluit van 1 september 2014 van het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Zoersel niet inwilligt;

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning weigert op grond van het ongunstig advies van het Agentschap Infrastructuur Vlaanderen – Wegen en Verkeer (hierna AWW) dd. 14.11.2014;

**EN DOORDAT** in het kader van de procedure voor het CBS van Zoersel geen dergelijk advies binnen de vervalt termijn van 30 dagen werd ontvangen en evenmin dergelijk advies is ontvangen tijdens de beroepsprocedure;

**EN DOORDAT** het zogenaamde “advies van 14.11.2014” een buiten de termijn ingediende e-mail betreft vanwege een medewerkster van AWW waarin deze zelf aangemerkt wordt als “snelle scan”;

**TERWIJL** artikel 4.7.22 §1 VCRO bepaalt dat eveneens de PSA bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen kan inwinnen bij de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid VCRO;

**EN TERWIJL** artikel 1, 2° van het besluit van 05.06.2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen het AWW als dergelijke adviesinstantie aanwijst;

**EN TERWIJL** artikel 4.3.3. VCRO bepaalt dat de vergunning moet worden geweigerd indien uit de verplicht in te winnen adviezen blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, of indien dergelijke strijdigheid manifest reeds uit het aanvraagdossier blijkt, of worden in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving;

**EN TERWIJL** artikel 4.3.4. VCRO bepaalt dat de vergunning kan worden geweigerd indien uit de verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening;

**EN TERWIJL** het zorgvuldigheidsbeginsel de overheid verplicht zorgvuldig te werk te gaan bij de vormelijke voorbereiding van de beslissing om ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk geïnventariseerd en gecontroleerd worden;

**EN TERWIJL** het materieel motiveringsbeginsel de overheid verplicht om haar beslissing te motiveren met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen;

**ZODAT** de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

**Toelichting bij het eerste middel**

1.- In het verslag van de PSA van 14.11.2014 staat te lezen dat het advies van het Agentschap Infrastructuur Vlaanderen – Wegen en Verkeer (hierna AWW) “nog niet ontvangen” is (STUK 4). Hieruit blijkt met andere woorden dat dit advies door de PSA is opgevraagd op grond van artikel 4.7.22 §1 VCRO.

Inderdaad kon dergelijk advies overeenkomstig artikel 4.7.22 §1 VCRO als bijkomende inlichting door de PSA worden opgevraagd indien dit een nieuw licht op het aanvraagdossier zou doen schijnen. Zo is het AWW als adviesinstantie aangeduid door artikel 1, 2° van het besluit van 05.06.2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen zoals gewijzigd bij besluit van 12.07.2013.

Wanneer op 18.11.2014 de verschillende partijen gehoord worden overeenkomstig artikel 4.7.23 §1 VCRO, wordt evenwel – in tegenstelling tot het verslag van de PSA - melding gemaakt van een e-mailbericht van AWW waarin opmerkingen gemaakt zouden zijn omtrent de wegenis naar het project. Uiteraard was op dat ogenblik verzoekster niet in staat om hierop enig onderbouwd verweer tegen te voeren zoals uitgebreid uiteengezet in het tweede middel van onderhavig verzoekschrift.

Het beroep wordt vervolgens verdaagd voor aanvullend verslag gelet “de situatie en het statuut van de weg dienen uitgeklaard te worden”, zo leest het aanvullend verslag van de PSA van 17.12.2014 (STUK 5).

2.- In dit verslag wordt vervolgens gewag gemaakt van een ongunstig advies dat zou zijn uitgebracht door het AWW:

“De Administratie Wegen en Verkeer heeft ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. (...)

Evenwel blijkt niet uit het administratief dossier dat werd opgevraagd (STUK 3), dat dergelijk advies is ontvangen. Dit maakt ook reeds de bestreden beslissing onwettig, doordat zij steunt op een onbestaand advies van het AWW van 14.11.2014.

Het volgt eveneens uit het voorbereidingsblad bij dit dossier dat geen advies van AWW moet worden toegevoegd aan het besluit van 23.12.2014 (STUK 6).

Evenwel volgt wel uit het opgevraagde administratieve dossier dat een e-mail ontvangen werd van mevrouw Annika STRUYFS, Districtschef bij AWW, op 14.11.2014 (STUK 7).

Deze luidt:  
(...)

3.- Dergelijke e-mail van een medewerker bij AWW waarin gesteld wordt dat het ‘advies’ is opgemaakt na een snelle scan van het document, waarin gealludeerd wordt op een plaatsbezoek, en waar nog grote onduidelijkheden lijken te bestaan omtrent belangrijke aspecten van de aanvraag is uiteraard geen degelijk onderbouwd advies waaraan de gevolgen van artikel 4.3.3 of 4.3.4 VCRO kunnen worden gekoppeld.

Uiteraard dienen minimale vereisten gesteld te worden aan dergelijk advies, dat aanleiding kan geven tot het weigeren van de aanvraag. Zo oordeelde de Raad van State reeds in haar arrest DBM COLOR dat een advies geen eindadvies is wanneer vragen tot verduidelijking worden gesteld:

“Ter zake werd door de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen in afwachting van de vraag om verduidelijking omtrent “wat de verbouwing inhoudt” een ongunstig advies

gegeven. Na verduidelijking door de architect dienaangaande werd een gunstig advies verleend. Het eerste advies betreft geen eindadvies, aangezien het een vraag tot verduidelijking blijkt geweest te zijn, en was tevens gebaseerd op de onjuiste veronderstelling dat aan het betrokken woonhuis vergunningplichtige handelingen en werken zouden worden uitgevoerd, die mede het voorwerp waren van de aanvraag." (RvS 30 juni 2009, nr. 194.979, n.v. DBM COLOR)

Op grond van dergelijke niet-onderbouwde en voorwaardelijk geformuleerde e-mail kan inderdaad niet besloten worden dat de vergunning dient te worden geweigerd op basis van een advies zoals voorgeschreven door artikel 4.3.3 of 4.3.4 VCRO.

4.- Hieruit volgt eveneens een schending van het materieel motiveringsbeginsel wanneer de bestreden beslissing als volgt naar dit advies verwijst en bovendien hierin zaken leest die hierin niet terug te vinden zijn:

"Het Agentschap Infrastructuur Vlaanderen – Wegen en Verkeer heeft naar aanleiding van het beroep over de aanvraag ongunstig advies uitgebracht op 14/11/2014. De in- en uitrit wordt voorzien over een bestaande verbindingsweg voor trage weggebruikers tussen de Handelslei en de Frans Janssenslaan. Een uitweg naar de Frans Janssenslaan lijkt niet aangewezen omdat deze weg erg smal is."

Zeker gelet deze passage integraal terugkeert in de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening:

"De in- en uitrit wordt voorzien over een bestaande verbindingsweg voor trage weggebruikers tussen de Handelslei en de Frans Janssenslaan. Een uitweg naar de Frans Janssenslaan lijkt niet aangewezen omdat deze weg erg smal is."

Nochtans stelt het 'advies' louter betreffende deze verbindingsweg: "ik sluit me aan bij het negatieve advies van de gemeente betreffende het aantal en de breedte van de toeritten."

Op basis van het voorgaande moet besloten worden dat de bepalingen zoals opgenomen in het eerste middel door de bestreden beslissing zijn geschonden. Geenszins kan de bestreden beslissing haar motivering steunen op een advies van het AWV die naam niet waardig, nu hieruit duidelijk blijkt dat nog verduidelijking wordt gevraagd en het nodig wordt geacht om een plaatsbezoek te organiseren.

Tevens volgt de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel gelet het vaststaat dat het dossier niet correct is samengesteld en bovendien aan een e-mail vanwege mevrouw Annika STRUYFS verkeerde gevolgen gekoppeld werden. De voorbereidingen ten aanzien van de bestreden beslissing zijn duidelijk onvoldoende gebleken nu niet tijdig het advies AWV is aangevraagd, en evenmin tijdig verduidelijking is verschaft aan het AWV om alsnog een advies op te maken dienaangaande.

5.- De schending van de ter hoogte van het eerste middel genomen bepalingen moet door Uw Raad weerhouden worden. De bestreden beslissing is kennelijk onredelijk.  
..."

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota niets toe.

## Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.3 VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag strijdig is met direct werkende normen binnen een andere sector dan de ruimtelijke ordening, of dat in een vergunning de nodige voorwaarden opgelegd moeten worden die waarborgen dat de in het advies vastgestelde strijdigheid geremedieerd wordt.

Artikel 4.3.4 VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd kan worden als uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat de aanvraag niet wenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die binnen een ander beleidsveld dan de ruimtelijke ordening gehanteerd worden.

Artikel 4.7.16, §1, derde lid VCRO bepaalt dat er aan een adviesvereiste voorbijgegaan kan worden als het advies niet binnen de gestelde vervalttermijn van dertig dagen uitgebracht is. Die bepaling laat, in het voordeel van de aanvrager, toe dat het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg niet op een achtergebleven advies hoeft te wachten en de behandeling van de aanvraag kan voortzetten zodat het tijdig tot een beslissing kan komen.

Op grond van artikel 4.7.22 VCRO kan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in administratief beroep de adviesinstanties die de Vlaamse regering met toepassing van artikel 4.7.16, §1, eerste lid aangewezen heeft, om bijkomende inlichtingen verzoeken. Die bepaling laat toe dat een in eerste aanleg ontbrekend advies alsnog ingewonnen wordt.

2.

Het wordt niet betwist dat de Handelslei waaraan de bouwplaats paalt, een gewestweg is.

Op grond van het toen geldende artikel 1, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, moet over aanvragen betreffende percelen langs gewestwegen het advies van de gewestelijke wegenadministratie (AWV) worden ingewonnen.

Het blijkt dat in eerste administratieve aanleg het advies van AWV niet ingewonnen werd. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, na in een eerste verslag van 13 november 2014 de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, onder meer wat de verkeersveiligheid betreft, ongunstig beoordeeld te hebben, besloten heeft om AWV om advies aan te schrijven.

Op 14 november 2014 mailt de districtschef van de afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen van AWV in reactie op de vraag om advies het volgende:

*“ ...*

*Zou u me even kunnen laten weten tegen wanneer ik ten laatste mijn advies moet geven?*

*Nu, na een snelle 'scan' van het document: ik sluit me aan bij het negatieve advies van de gemeente betreffende het aantal en de breedte van de toeritten. Wij hebben tevens een voorkeur voor aansluiting via een gemeenteweg (in casu de Frans Janssenslaan) maar uit de tekst begrijp ik dat deze daarvoor niet geschikt is. Graag zou ik me ter plekke begeven om dit zelf te controleren vooraleer definitief uit te sluiten.*

*Tevens zou ik graag willen weten hoeveel parkeerplaatsen er concreet voorzien zijn, wat de voorzieningen zijn qua fietsparkeerplaatsen...*

*Tot slot zie ik niet meteen een concreet plan waaruit blijkt dat onze ontworpen rooilijn/bouwlijn gerespecteerd wordt.*

*Dus op basis van deze korte check, is het advies ongunstig. Graag dus meer info en meer tijd om een en ander nader te kunnen bestuderen.*

*...*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar brengt vervolgens op 23 december 2014 een aanvullend verslag uit met het finale voorstel aan de verwerende partij om het administratief beroep niet in te willigen.

3.

Het wordt van de verzoekende partij aangenomen dat de e-mail van AWW bezwaarlijk als een voldragen advies over de aanvraag beschouwd kan worden. Een mail waarvan de openingszin vraagt wanneer het advies “ten laatste” verwacht wordt, waarin na “een snelle scan” en op basis van een “korte check” de aanvraag ongunstig beoordeeld wordt, waarin de wenselijkheid van een bezoek ter plaatse uitgedrukt wordt, waarin er gevraagd wordt hoeveel parkeerplaatsen en fietsstallingen de aanvraag inhoudt, en waarin er finaal om meer gegevens en tijd voor nadere studie gevraagd wordt, laat zich niet als een met volledige kennis van zaken uitgebracht en op een uitvoerig onderzoek van de aanvraag gesteund eindadvies lezen. Een dergelijk inderhaast verleend advies volstaat niet om op een draagkrachtige wijze te besluiten dat de aanvraag uit het oogpunt van de verkeersveiligheid niet wenselijk zou zijn.

Het wordt niet van de verzoekende partij aangenomen dat het advies van AWW in de beoordeling van de impact van de aanvraag op de verkeersveiligheid voor de verwerende partij decisief geweest is. Het verslag vóór en het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na de e-mail van AWW bevat dezelfde motieven om de aanvraag uit het oogpunt van verkeersveiligheid af te wijzen. Na een uitweg naar de Frans Janssenslaan principieel van de hand te hebben gewezen, overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in beide verslagen in identieke bewoordingen dat de voorgestelde in- en uitrit langs de Handelslei bijzonder hinderend voor het verkeer lijkt, en dat de weg aansluit ter hoogte van een verkeerslicht, het kruispunt met de toegangsweg van het ziekenhuis en het psychiatrisch centrum, en de oversteekplaats voor voetgangers en fietsers. Daar wordt aan toegevoegd dat het zicht op het verkeer door de bushalte, met bijhorend schuilhok, gehinderd wordt. In de bestreden beslissing maakt de verwerende partij zich die motieven eigen.

De ongunstige beoordeling in de bestreden beslissing staat al woordelijk in het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te lezen en bevat motieven die niet in het advies van AWW terug te vinden zijn. Het advies van AWW heeft geen beslissende wending in de beoordeling van de verkeersveiligheid teweeggebracht, en heeft enkel, in de mate dat AWW de zaak heeft kunnen onderzoeken, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar al gemaakte beoordeling gesteund dat de voorgestelde ontsluiting langs de Handelslei onveilig is.

De verzoekende partij houdt ten onrechte voor dat de bestreden beslissing op doorslaggevende wijze op het advies van AWW gesteund is.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede en vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 2 en 3 van “het besluit van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen”, en de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

Het middel wordt als volgt ontwikkeld:

“ ...

**DOORDAT** de bestreden beslissing het beroep van verzoekster niet inwilligt;

**EN DOORDAT** aan deze bestreden beslissing twee verslagen van de PSA vooraf zijn gegaan, waarvan het tweede nooit ter kennis is gebracht aan verzoekster, hoewel hieruit blijkt dat een ongunstig advies van AWV is tussengekomen;

**EN DOORDAT** verzoekster enkel gehoord is naar aanleiding van het eerste verslag van de PSA;

**EN DOORDAT** de bestreden beslissing genomen door verweester in belangrijke mate afwijkt van de verslagen van de PSA;

**TERWIJL** op grond van artikel 4.7.22 VCRO de PSA een verslag opmaakt waarbij de aanvraag gekaderd wordt binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening;

**EN TERWIJL** op grond van artikel 4.7.23 §1 VCRO de deputatie haar beslissing neemt omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de PSA en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord;

**EN TERWIJL** de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat de motivering de juridische en de feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat de motivering afdoende moet zijn;

**EN TERWIJL** het materieel motiveringsbeginsel vereist dat in de beslissing afdoende melding wordt gemaakt van de feitelijke en de juridische determinerende overwegingen van dit verslag;

**ZODAT** de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

### **Toelichting bij het tweede middel**

1.- Het tweede middel bestaat er uit aan te tonen dat in de bestreden beslissing onvoldoende rekening is gehouden met de verslagen zoals opgemaakt door de PSA.

Nochtans is artikel 4.7.22 VCRO een essentiële bepaling van de beroepsprocedure waarin verplicht wordt aan de PSA om een verslag op te maken waarin aangegeven wordt in

*hoeverre de aanvraag voldoet aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en de criteria goede ruimtelijke ordening, en dus ook welke de knelpunten zijn van de aanvraag.*

*Artikel 4.7.23 §1 VCRO bepaalt vervolgens dat de beslissing van de deputatie gestoeld wordt op dergelijk verslag van de PSA.*

*Bovendien moet ook overeenkomstig artikel 4.7.23 §1 VCRO de beslissing genomen door deputatie genomen worden nadat de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling zijn gehoord.*

*2.- Evenwel moet Uw Raad erkennen dat de beslissing zoals goedgekeurd door de deputatie ter zitting van 23.12.2014 ongeoorloofd afwijkt van het verslag van de PSA van 13.11.2014 zoals overgemaakt aan verzoekende partij naar aanleiding van de hoorzitting.*

*Het verslag van de PSA van 13.11.2014 is vooreerst gebrekkig opgemaakt nu dit verslag geen knopen doorhakt omtrent “de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening”, maar louter enkele ballonnetjes oplaat over mogelijke niet-conformiteiten met de voorhanden zijnde regels en voorschriften.*

*Zo besluit de PSA:*

- Dat de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had gelet de weg een openbaar karakter had, en hierdoor de vervaltermijn diende te worden verlengd opdat de provinciegouverneur de gemeenteraad kan samenroepen; dat bovendien de gemeenteraad noodzakelijk moet oordelen over de gevolgen voor de verkeerssituatie in de omgeving;*
- Dat het advies van AWV strikt noodzakelijk is in het kader van de wegenis en de verkeersveiligheid;*
- Dat het verval van de verkaveling verder dient te worden onderzocht;*
- Dat afspraken moeten gemaakt worden met een bestaand zorgcentrum;*
- Dat het project niet aansluit bij de aanliggende residentiële bebouwing;*
- Dat het (niet-definitief geworden) ruimtelijke structuurplan van de gemeente er op aanstuurt om geen nieuwe uitbating toe te laten.*

*In het verslag van 17.12.2014 wordt op deze – veelal voorwaardelijke – bemerkingen niet teruggekomen. Louter wordt teruggekomen op “de situatie en het statuut van de weg”.*

*Enig uitsluitsel kan heruit niet gedestilleerd worden:*

*(...)*

*Op basis van dergelijke voorwaardelijk opgestelde verslagen is het reeds onmogelijk voor verwerende partij om haar beslissing gemotiveerd te nemen op basis van dergelijk verslag.*

*De schending van artikel 4.7.22 VCRO staat dan ook vast, nu de verslagen van de PSA manifest onvolledig waren. Hierbij moet nogmaals gewezen worden op de toevoeging van het advies van AWV, welke geenszins als dusdanig kan worden aangemerkt gelet op het eerste middel van onderhavig verzoekschrift.*

*3.- Bovendien leiden dergelijke verslagen ontegensprekelijk tot een schending van artikel 4.7.23 VCRO.*



*De vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vereist dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.*

*Zelfs indien de draagwijdte van art. 4.7.23 § 1 VCRO enkel zou moeten inhouden dat uit de bestreden beslissingen het standpunt van de PSA moet blijken en de determinerende motieven daarvan en dat een algemene redelijke en dus afdoende draagkrachtige motivering door de deputatie, zonder elk punt van beoordeling van de PSA daarom ook individueel te moeten weerleggen, in alle redelijkheid moet volstaan, dan nog is hieraan in casu niet voldaan.*

*De vereiste om conform artikel 4.7.23, §1 VCRO de bestreden beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is een vereiste van formele motivering. Deze uitdrukkelijke motiveringsplicht houdt in dat in de bestreden beslissing in de eerste plaats uitdrukkelijk verwezen wordt naar het bestaan van een eensluidend of een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Daarnaast dient de verwerende partij in haar beslissing melding te maken van de feitelijke en de juridische determinerende overwegingen van dit verslag. Dit komt er op neer dat zij de concluderende bevindingen van dit verslag opneemt in haar beslissing. Vervolgens zal de verwerende partij zich in haar beoordeling bij het verslag kunnen aansluiten of de bevindingen uit dit verslag kunnen weerleggen (...).*

*4.- Zo wordt geenszins in de beslissing geduid waarom de verkaveling 150/030 als niet vervallen mag worden beschouwd. Nochtans wierp de PSA op dat dit verder diende te worden onderzocht.*

*Evenmin volgt uit de bestreden beslissing waarom de gemeenteraad zich niet enkel omtrent de aan te leggen private wegenis dient uit te spreken, maar eveneens over de aansluiting met de Handelslei, het verplaatsen van de bushalte en de signalisatie. Deze aanvulling blijkt geenszins uit het verslag van de PSA.*

*De deputatie stelt verder: "Het project sluit aan bij het bestaande zorgcentrum Ten Dorpe. Er is geen samenwerking tussen beide centra." Evenwel blijkt hieruit niet of dit als nadelig wordt ervaren en dus als niet overeenkomstig de criteria van de goede ruimtelijke ordening. In elk geval wordt niet verduidelijkt in hoeverre het argument van de PSA betreffende het ruimtelijk structuurplan van de gemeente nog een invloed heeft gehad op de beoordeling.*

*Wat betreft de inpassing van het project aansluitend bij de residentiële bebouwing, wordt door de deputatie geoordeeld dat er grotere groenstroken dienen te worden voorzien. Dit blijkt geenszins uit het verslag van de PSA, en wordt evenmin aanvullend gemotiveerd.*

*Tot slot wordt de voorwaardelijke wijs ten aanzien van de aan te leggen verbindingsweg en de voorgestelde in- en uitrit uit het verslag van de PSA van 17.12.2014 overgenomen in de bestreden beslissing. Uiteraard zijn dergelijke assumpties, die niet gestaafd kunnen worden door een advies van de bevoegde instantie, geenszins afdoende, ook al zijn zij een letterlijke overname uit het verslag van de PSA.*

*Uw Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing maar beperkt is geënt op het verslag van de PSA en als dusdanig een schending uitmaakt van de ter hoogte van het middel opgenomen bepalingen.*

*Geenszins zijn de juridische en de feitelijke overwegingen die de beslissing verantwoorden, afdoende weergegeven. Laat staan dat de bijzondere motiveringsplicht ten aanzien van het verslag van de PSA vervuld is.*

*Dergelijke verplichting is nochtans inherent aan art. 4.7.23 §1 VCRO.*

*De juridische en feitelijke overwegingen zijn zeer fragmentarisch en verwijzen maar gedeeltelijk naar de verslagen van de PSA. Bij enige afwijkingen, wordt bovendien geenszins gemotiveerd waarom deze afwijkingen in de beslissing werden opgenomen. Dit heeft bovendien grotendeels te maken met de gebrekkige opmaak en motivering van de verslagen van de PSA in dit dossier.*

*5.- De gebrekkige opmaak van de verslagen van de PSA heeft er bovendien ook toe geleid dat de beroepsprocedure de rechten van verdediging van verzoekster heeft geschonden.*

*Uit artikel 4.7.23 VCRO volgt dat de betrokken partijen gehoord dienen te worden indien hierom wordt verzocht. Inderdaad is verzoekende partij gehoord op 18.11.2014 en werd ter voorbereiding het verslag van 13.11.2014 van de PSA overgemaakt.*

*Zoals reeds opgeworpen, heeft de PSA vele vragen omtrent de knelpunten in de aanvraag onbeantwoord gelaten. Bovendien bleek uit dit verslag evenmin dat alsnog een advies was opgevraagd aan het AWW.*

*Wanneer vervolgens de beslissing verdaagd wordt zonder dat verzoekster nog inspraak heeft of gehoord wordt, daar waar alsnog een advies tussenkomst en de PSA een nieuw verslag opstelt dat een belangrijke impact heeft gehad op de uiteindelijke beslissing van de deputatie, dan staat het vast dat aan dit hoorrecht overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO onvoldoende is voldaan. Dit instrument in de beroepsprocedure welke de partijen inspraak dient te geven, is volledig uitgehold.*

*Met betrekking tot dit hoorrecht besloot U Raad reeds:*

*(...)*

*Het volgt duidelijk uit deze omschrijving van het hoorrecht, dat dit recht van verzoekster met de voeten is getreden. Geenszins heeft zij kennis gekregen van alle gegevens en stukken waarover verwerende partij beschikt op het moment dat zij uitspraak doet over het beroep. In tegendeel heeft verzoekster maar kennisgenomen van het bestaan van het 'advies van AWW' en het aanvullend verslag van de PSA bij het lezen van de bestreden beslissing.*

*Zij diende hierop zelf alsnog openbaarheid van het administratief dossier aan te vragen, om alsnog in bezit te zijn van deze stukken die ontegensprekelijk een belangrijke impact hebben gehad op de uitkomst van deze procedure.*

*Zij heeft dus geenszins de kans gekregen "om op nuttige wijze haar zienswijze bij te brengen om alzo te pogen een eerder ongunstige beslissing te neutraliseren".*

6.- Het staat dan ook vast op grond van bovenstaande dat de bepalingen zoals opgenomen in het tweede middel allen geschonden werden door de bestreden beslissing. De bestreden beslissing is kennelijk onredelijk.  
...

2.

Een vijfde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, en van het materieel en formeel motiveringsbeginsel, en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert het volgende aan:

“ ...

**DOORDAT** de vergunningverlenende overheid het beroep van verzoekster niet inwilligt na beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1 §1 VCRO;

**EN DOORDAT** verwerende partij zich niet kan vinden in het project van verzoekster doordat geen samenwerking werd aangegaan met het bestaande zorgcentrum Ter Dorpe; daar waar een samenwerking wordt op poten gezet met de sociale huisvestingsmaatschappij ‘De Voorkempen’;

**EN DOORDAT** verwerende partij zich niet akkoord kan verklaren met de verregaande ontgroening van het “parkachtig gebied” voor zover het project grenst aan de residentiële bebouwing ten oosten van de Handelslei; zij eist dat grotere groenstroken als buffer worden voorzien; daar waar reeds een ruime afstand wordt bewaard van de voorziene bebouwing tot de perceelsgrenzen aan de zijde met de residentiële bewoning;

**EN DOORDAT** verwerende partij oordeelt dat de verkeerssituatie in de omgeving voorgelegd dient te worden aan de gemeenteraad gelet zij de in- en uitrit naar de Frans Janssenslaan te smal vindt en de in- en uitrit langs de Handelslei te hinderlijk gelet op de ligging aan een kruispunt en bushalte met schuilhok; daar waar de verbinding naar de Frans Janssenslaan louter gebruikt mag worden door zachte weggebruikers en daar waar de verbindingsweg naar de Handelslei geenszins de inrichting van deze gewestweg wijzigt;

**TERWIJL** overeenkomstig artikel 4.3.1§1, 1° b) VCRO de vergunning dient te worden geweigerd wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat dit verder beoordeeld wordt overeenkomstig §2 van dit artikel op grond 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; dat hierbij rekening wordt gehouden met de in de omgeving bestaande toestand;

**EN TERWIJL** het materiële motiveringsbeginsel de overheid verplicht om een deugdelijke motivering op te stellen gegrond op exacte juridische en feitelijke motieven;

**EN TERWIJL** het redelijkheidsbeginsel moet geschonden worden geacht wanneer de vergunningverlenende overheid kennelijk onredelijk heeft gehandeld, en aldus op evidente wijze een onjuist gebruik heeft gemaakt van zijn beleidsvrijheid;

**ZODAT** de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

### **Toelichting bij het vijfde middel**

1.- De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen 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 (...).

De in de bestreden beslissing opgenomen motieven inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening zijn evenwel kennelijk onredelijk en geenszins afdoende onderbouwd.

De verwerende partij heeft geen juridisch en feitelijk correcte en voldoende toetsing uitgevoerd van de goede ruimtelijke ordening binnen de grenzen van de haar toekomende discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

Overeenkomstig art. 4.3.1. §1. VCRO moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1. §2 VCRO bepaalt de criteria op basis waarvan de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen:

(...)

Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt bovendien dat (...)

Noch met de criteria van artikel 4.3.1 §2 VCRO, noch met artikel 1.1.4 VCRO is voldoende rekening gehouden. Onderstaand wordt aangetoond op welke wijze de vergunningverlenende overheid foutief en kennelijk onredelijk concludeert dat de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Minstens wordt niet afdoende gemotiveerd op welke wijze de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

2.- Vooreerst is het onduidelijk in hoeverre de onbestaande samenwerking met het zorgcentrum Ter Dorpe aan de basis ligt van de weigering. In elk geval kan dergelijk samenwerkingsverband in het geheel niet opgelegd worden aan de vergunningsaanvrager. Dergelijke samenwerking is vreemd aan het ruimtelijk orderingscontentieux en mag niet leiden tot een weigering van de vergunning.

Het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, noch het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw gecoördineerd op 22 oktober 1996 noch de VCRO voorzien in bepalingen die de bevoegdheid verlenen aan de overheid om aan de handelingsbekwaamheid van burgers te raken (...).

In elk geval is de vereiste van een samenwerking met deze zorginstelling van geen tel nu reeds samengewerkt wordt met de sociale huisvestingsmaatschappij 'De Voorkempen'

*(STUKKEN 9 en 10). Het beheer van dergelijk project met assistentiewoningen en serviceflats kan uiteraard geen weigeringsmotief uitmaken. De motivering van verweerster is op dit punt gebrekkig.*

*Daarenboven dwaalt verwerende partij in de feiten gelet de aanvraag geenszins een “zorgcentrum” betreft, doch wel een woonproject toegespitst op ouderen. Enige samenwerking is dan ook niet aan de orde. Temeer gelet het zorgcentrum Ter Dorpe zelf reeds een vergunning verkreeg van de gemeente Zoersel voor een uitbreiding van haar eigen site met zo’n 50 eenheden.*

*3.- Wat de doorgroening van het project betreft en de inpassing in de onmiddellijke omgeving, kan de motivering van verweerster evenmin gevolgd worden. Het plan van het aangevraagde toont duidelijk aan dat er heel wat oog is voor groene ruimten, er waar mogelijk groendaken voorzien worden, en verder de afstanden van de gebouwen ruim bemeten zijn.*

*Dit alles wordt bevattelijk aangetoond door de renderings die aan de stukkenbundel worden gevoegd (STUK 14). Hieruit blijkt duidelijk dat de nodige aandacht besteed wordt aan de inpassing van het complex in de omgeving en de nodige aanplantingen van bomen voorzien worden.*

*Toch oordeelt verweerster dat enkel het gedeelte aan het zorgcentrum inpasbaar is en niet het gedeelte aansluitend op de residentiële bebouwing.*

*Op geen enkele wijze toont verweerster aan welke hinder door de bewoners van de aanpalende residentiële woningen kan worden ondervonden, en op welke wijze grotere groenstroken aan deze niet-gespecificeerde hinder kunnen tegemoetkomen. Evenmin blijkt hieruit welke afmetingen de groenstroken dan wel dienen te hebben om te beantwoorden aan de goede ruimtelijke ordening. Dit is een belangrijke lacune in de beoordeling van verweerster welke leidt tot een kennelijk onredelijke beslissing die de artikelen en bepalingen ter hoogte van het middel schendt.*

*Zo wordt de bouwhoogte van 3 bouwlagen (cfr Ter Dorpe) afgebouwd naar 2 bouwlagen in overeenstemming met de typologie van de eengezinswoningen aan de zuidelijke perceelsgrenzen. Met deze aanpassing wordt evenmin in de beslissing rekening gehouden. Nochtans werd het project reeds aangepast aan het residentieel karakter van de aangrenzende villawijk door de inplanting van lage paviljoenen in het groen. Bovendien is aan deze paviljoenen een ruime groenstrook voorzien tot de perceelsgrenzen van 3m34 tot 12m77.*

*Bovendien klopt het evenmin dat “het karakter van het gebied gelegen achter de villa’s volledig veranderd van parkachting naar sterk bebouwd in functie van het zorgcentrum”. Op geen enkele wijze verduidelijkt verwerende partij op welke manier het karakter van de site zodanig wijzigt dat zij onaanvaardbaar is (rekening houdend met de laagbouw, groenstroken, groendaken). Uiteraard mag niet uit het oog verloren worden dat het project gelegen is in woongebied waarvoor eveneens een (weliswaar in tussentijd vervallen) verkaveling was goedgekeurd. De voorziene paviljoenen met twee bouwlagen hebben geen grotere impact dan de bouw van residentiële eengezinswoningen. Minstens toont verwerende partij dit niet aan.*

*Hierbij dient nog te worden verwezen naar de overwegend positieve conclusie van het CBS Zoersel n.a.v. de conceptnota die werd opgemaakt. Deze luidde reeds: “Het principe van*

*de assistentiewoningen in een kleinschalige uitvoering (gebouwen met 1 bouwlaag) lijkt ok en is ook verenigbaar met de eengezinswoningen in de achterliggende wijk. Een gebouw met serviceflats (indien nodig ?) met 3 bouwlagen is rekening houdend met de bouwtypologie van Ter Dorpe eveneens aanvaardbaar.” (STUKKEN 11 t.e.m. 13).*

*Na de voorafgaande besprekingen met het college was er überhaupt geen probleem met de achtergelegen paviljoenen ten aanzien van de residentiële bebouwing.*

*Indien de onmiddellijke omgeving in rekening werd genomen, had verwerende partij dienen te erkennen dat de voorgestelde groenstroken ervoor zorgen dat de afstand tussen het aangevraagde en de residentiële bebouwing verder van elkaar verwijderd is, dan de omliggende bebouwing binnen de verkavelingen.*

*[...]*

*Verwerende partij diende dan ook in concreto na te gaan of de precieze afmetingen en omvang van de aangevraagde paviljoenen, grenzend aan de residentiële bebouwing in strijd zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening. Evenwel verduidelijkt verwerende partij geenszins de boude uitspraak dat dit gedeelte niet inpasbaar is (...).*

*De beoordeling moet steeds in concreto geschieden. De beweegredenen moeten voortvloeien uit de beslissing over de bouwaanvraag zelf blijken, waarbij in elk geval uit de motieven van de vergunning moet blijken dat de auteur de goede plaatselijke ordening in overweging heeft genomen en hij er zich een mening over heeft gevormd. Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat in de niet op afdoende en concrete wijze wordt uiteengezet waarom de aangevraagde bouwdiepte van 20 m verenigbaar moet worden geacht met de onmiddellijke omgeving. (...)*

*De volumes van de paviljoenen zijn zeer bescheiden met kroonlijst 3,24m en nokhoogte van maximum 7,04m hetgeen maakt dat de impact naar de aanpalende tuinen van de woningen rondom ter verwaarlozen kan genoemd worden. Zo kan ook verwezen worden naar de niet-bindende 45°-regel die ten volle gerespecteerd wordt doordat de minimale afstand van de gevels van de op te trekken gebouwen de bouwhoogte van deze gebouwen ruimschoots overtreffen.*

*Wat kan in dergelijk geval een nog ruimere groenstrook meer bijdragen, terwijl de bouwvrije stroken aan de perceelsgrenzen reeds aanzienlijk zijn?*

*Minstens is de motivering van verweerster op dit punt gebrekkig. Zo oordeelde de Raad van State in haar arrest ROMBOUTS betreffende de inplanting van een woonzorgcentrum dat verzoekers het niet aannemelijk maakten “dat er geen voldoende afstand werd gehouden tot de perceelsgrenzen van de aanpalende woningen” (RvS 24 november 2009, nr. 198.151, Rombouts e.a.). In casu kan dit verweten worden aan verwerende partij. Zij haalt geen argumenten aan in haar beoordeling die staven waarom de afstand van de paviljoenen ten aanzien van de perceelsgrenzen onvoldoende is.*

*Er is een kennelijke wanverhouding tussen de feiten en de genomen beslissing.*

*4.- Tot slot kan ook de beoordeling van de mobiliteitsaspecten geen afdoende motief vormen voor weigering van de vergunningsaanvraag.*

*Verweerster stelt hierover:  
(...)*

*Los van de discussie omtrent de schending van de adviesverplichting zoals omschreven in het eerste middel en los van de verplichting om een voorafgaande beslissing te ontvangen vanwege de gemeenteraad over de zaak van de wegen zoals omschreven in het derde middel, moet besloten worden dat de beoordeling van de mobiliteitsaspecten eveneens niet afdoende is en niet kan weerhouden worden als weigeringsmotief.*

*Namelijk volgt uit dergelijke motivering dat verweerster geen grondig onderzoek gevoerd heeft naar de in de omgeving bestaande toestand.*

*Op welke manier is een breedte van 4m als in- en uitrit voor zachte weggebruikers “te smal”? Op de voorziene wegenis in klinkerverharding kunnen fietsers en voetgangers zich perfect kruisen zonder dat de verkeersveiligheid in het gedrang komt.*

*Zo kan verwezen worden naar het Vademecum Fietsvoorzieningen van de Vlaamse Overheid waarin een minimumbreedte gehanteerd wordt voor tweerichtingsfietspaden van 2,5m (...). Dergelijke richtlijn toont aan dat de voorziene wegenis geenszins “smal” is gelet op het voorziene gebruik. Er is daarnaast nog voldoende plaats voor wandelaars zodat het project vlot en veilig bereikbaar is voor elkeen. Verweerster geeft geenszins aan op welke wijze de wegenis volgens haar dient te worden aangelegd, of welke negatieve punten de aangevraagde wegenis kenmerken.*

*Wat betreft de ontsluiting naar de Handelslei blijkt evenmin uit de bestreden beslissing waarom verweerster oordeelt dat de voorziene wegenis onveilig is. Nogmaals moet verwezen worden naar het volstrekt onvolledige advies dat verkregen werd van AWV en welke geenszins als eindadvies kan worden aangemerkt. Nergens uit het administratief dossier blijkt verder enig onderzoek naar de gevolgen van dergelijke aansluiting op de Handelslei.*

*Indien verweerster was nagegaan welke de bestaande toestand was in de onmiddellijke omgeving, zou zij moeten oordelen dat dergelijke aansluiting van private inritten in de omgeving veelvuldig voorkomt.*

**De ontsluiting van het naastgelegen Ter Dorpe is zeker representatief en vormt geenszins enig veiligheidsprobleem.**

*Het dossier werd bovendien meermaals voorbesproken met zowel de gemeente als met de wegbeheerder, waarbij juist op verzoek van de gemeente de ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer exclusief voorzien werd naar de N12 Handelslei.*

*Bovendien wordt het verkeer zoveel mogelijk beperkt doordat het parkeren voor bewoners wordt voorzien in een ondergrondse parkeer garage onder het hoofdgebouw. De bezoekers kunnen bovengronds parkeren. Laden en lossen en tijdelijke parkeren kan tot achteraan bij de assistentiewoningen.*

*Verweerster vergeet voorts ook in haar beoordeling te betrekken dat de wegenis wel degelijk privaat is en dat het aantal gebruikers van de wegenis dan ook beperkt is tot het aantal bewoners, van wie velen reeds minder mobiel zijn, bezoekers, personeel en vervoersbewegingen voor laden en lossen.*

*De impact op de mobiliteit in de omgeving kan dan ook niet anders dan beperkt beschouwd te worden.*

*Uit het supra aangehaalde volgt dan ook dat de motivering van verwerende partij geenszins afdoende is, niet voldoende rekening houdt met de concrete situatie ter plaatse en hierdoor kennelijk onredelijk is.*  
...

3.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets inhoudelijks toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de aanhef van het vijfde middel vermeldt de verzoekende partij het “formeel motiveringsbeginsel” als een van de geschonden geachte algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Er bestaat geen algemeen rechtsbeginsel dat tot de formele motivering van bestuurshandelingen verplicht. Het vijfde middel wordt op dat vlak aan de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) te zijn ontleend.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

De mobiliteitsimpact van een aanvraag behoort tot de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten aan de hand waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening behoort, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, tot de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

Artikel 4.7.22, eerste lid VCRO bepaalt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing over het administratief beroep een verslag opmaakt dat de aanvraag aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening toetst.



Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft.

3.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar het eensluidend verslag van 13 november 2014 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, sluit zij zich daarbij aan en maakt zij de inhoud ervan tot haar motivering.

Niets belet de verwerende partij om de beoordeling van de aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en zich eigen te maken. Uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO of uit de formele motiveringsplicht volgt niet dat de verwerende partij de feitelijke en juridische determinerende overwegingen uit het verslag afzonderlijk moet opnemen, en moet motiveren waarom zij het verslag volgt.

4.1.

De gevolgen van de in de aanvraag begrepen in- en uitrit aan de Handelslei voor de verkeersveiligheid is een van de redenen voor de verwerende partij om tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten. Na te hebben geoordeeld dat een uitweg naar de Frans Janssenslaan niet aangewezen lijkt, overweegt de verwerende partij dat de voorgestelde in- en uitrit langs de Handelslei bijzonder hinderend voor het verkeer lijkt. De verwerende partij motiveert dat de weg aansluit ter hoogte van het bestaande verkeerslicht, het kruispunt met de toegangsweg naar het ziekenhuis en het psychiatrisch centrum, en de oversteekplaats voor voetgangers en fietsers. Als bijkomend bezwaar wijst de verwerende partij op de bushalte met bijhorend schuilhok, waaruit zij een belemmerd zicht op het verkeer afleidt.

4.2.

Voor zover de verzoekende partij een doorslaggevend verband wil leggen tussen het advies van AWV en de ongunstig geëvalueerde impact van de aanvraag op de verkeersveiligheid in de bestreden beslissing, wordt er naar de bespreking van het eerste middel verwezen. De in de bestreden beslissing verwoorde motieven staan op zichzelf, los van het advies.

4.3.

Aan de in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO besloten normatieve hoorplicht, aangevuld met de waarborgen die voortvloeien uit het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht, is er voldaan als de betrokken partij die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid heeft om kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken en om aan het bevoegde bestuursorgaan haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

De verzoekende partij erkent dat zij voorafgaand aan de hoorzitting, op 18 november 2014, in kennis van het verslag van 13 november 2014 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesteld werd. Zij heeft op de hoorzitting een replieknota neergelegd om het verslag te weerleggen en een ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden.

Het aanvullend verslag van 17 december dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na advies van AWV uitgebracht heeft, blijkt in vergelijking met het eerste verslag geen nieuwe gegevens of feiten op het vlak van verkeersveiligheid te bevatten. De verwerende partij heeft evenmin nieuwe gegevens of feiten in aanmerking genomen die tot een wederwoord van de verzoekende partij noopten.

De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij een schending aanvoert van het recht om te worden gehoord.

#### 4.4.

Anders dan de verzoekende partij stelt, geeft de verwerende partij in de bestreden beslissing concreet de motieven te kennen waarom de aangevraagde ontsluiting via de Handelslei onveilig bevonden wordt. De verzoekende partij betwist de feitelijke juistheid van de in aanmerking genomen gegevens niet, met name dat de toegangsweg achter een verkeerslicht uitkomt, aan het kruispunt met de toegangsweg naar het ziekenhuis en psychiatrisch centrum, de oversteekplaats voor voetgangers en fietsers, en de nabijheid van een bushalte met schuilhok. Het is niet onredelijk om daarin een verhoogd risico voor de verkeersveiligheid en een bezwaar tegen de afgifte van de aangevraagde vergunning te zien. Dat de verwerende partij overweegt dat de in- en uitrit langs de Handelslei bijzonder hinderend voor het verkeer "lijkt", doet daar niet anders over oordelen.

De verzoekende partij overtuigt niet waar zij de overweging hekelt dat een uitweg naar de Frans Janssenslaan niet aangewezen lijkt en betoogt dat een breedte van vier meter van de in- en uitrit voor zachte weggebruikers afdoende is om elkaar op veilige wijze te kruisen. De verwerende partij blijkt zich aan te sluiten bij de beoordeling in eerste administratieve aanleg dat de ontsluiting voor auto's via de Frans Janssenslaan niet opportuun is. In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij er zich duidelijk rekenschap van dat de aanvraag de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer niet aan de Frans Janssenslaan maar enkel aan de Handelslei voorziet, en maakt zij een inschatting van de gevolgen van de voorgestelde in- en uitrit voor de verkeersveiligheid ter hoogte van de Handelslei. De verwerende partij stelt niet dat de verbindingsweg voor trage weggebruikers te smal zou zijn.

De verzoekende partij voert voorts aan dat de ontsluiting van het naastgelegen zorgcentrum 'Ter Dorpe' representatief is voor de omgeving en geen veiligheidsprobleem stelt. Zij voegt daaraan toe dat het dossier vóór het indienen van de aanvraag het voorwerp van overleg met de gemeente en de wegbeheerder uitgemaakt heeft, en dat het op verzoek van de gemeente is dat het beoogde complex voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend langs de Handelslei ontsloten wordt. Uit de door haar neergelegde overtuigingsstukken blijkt dat de verzoekende partij het standpunt van de gemeente Zoersel selectief weergeeft. Het verslag van het college van burgemeester en schepenen over de conceptnota (stuk nr. 13 van de overtuigingsstukken) merkt onder meer op dat het van belang is dat er zo weinig mogelijk in- of uitritten aan de Handelslei zijn, herinnert aan de voorkeur voor een gemeenschappelijke ontsluiting met Ter Dorpe, en stelt vast dat er daarvan in de conceptnota niets terug te vinden is. In overeenstemming met dat standpunt heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel in zijn beslissing in eerste administratieve aanleg naar die voorbesprekingen met de verzoekende partij gewezen en gemotiveerd dat, gelet op de bestaande verkeerssituatie, een extra toegangsweg aan de Handelslei onaanvaardbaar is. De verwijzing naar de zienswijze van het college is dus niet van aard de onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij aannemelijk te maken.

Waar de verzoekende partij aanvoert dat het verkeer zoveel mogelijk beperkt wordt vanwege de ondergrondse parkings voor bewoners, de bovengrondse parkeerplaatsen voor bezoekers en het beperkt aantal gebruikers van de toegangsweg, geeft zij haar eigen appreciatie van de impact van haar aanvraag op de verkeersveiligheid en verwoordt zij opportunistiekritiek.

#### 5.

De verzoekende partij maakt niet plausibel dat de verwerende partij de impact van de in- en uitrit aan de Handelslei op de verkeersveiligheid op grond van onjuiste gegevens of onredelijk beoordeeld heeft.

Dat niet weerlegde weigeringsmotief volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te schragen.

De verzoekende partij voert, in het tweede middel, nog aan dat de verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar manifest onvolledig waren betreffende het onderzoek van het verval van de verkavelingsvergunning, de al dan niet openbare bestemming van de verbindingsweg, de te maken afspraken met het nabijgelegen zorgcentrum, de aansluiting bij de residentiële bebouwing, en het nog niet uitgevoerd ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zoersel dat zich tegen de uitbating zou verzetten.

In het vijfde middel betwist de verzoekende partij nog de wettigheid van de motieven van de afwezigheid van een samenwerkingsverband met het zorgcentrum 'Ter Dorpe', het ontbreken van voldoende groenstroken en de onverenigbaarheid met de aangrenzende residentiële bebouwing.

Die kritiek laat het draagkrachtige weigeringsmotief betreffende de verkeersveiligheid onverlet en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

6.

De middelen worden verworpen.

### C. Derde en vierde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.2.25 VCRO, artikel 43, §2, 12° van het Gemeentedecreet en van het materieel motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet dit middel als volgt uiteen:

“ ...

**DOORDAT** de bestreden beslissing het beroep van verzoekster niet inwilligt gelet geen beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen voorligt;

**EN DOORDAT** in de bestreden beslissing geoordeeld wordt dat verzoekster vooreerst haar dossier aan de gemeenteraad diende voor te leggen zodat deze een beslissing kon nemen over de zaak van de wegen, alvorens de vergunningverlenende overheid over de aanvraag een beslissing kon nemen;

**EN DOORDAT** hiermee voorbij wordt gegaan aan het privaat karakter van de aan te leggen wegen binnen de aanvraag, waarover de gemeente geen beslissingsbevoegdheid heeft;

**EN DOORDAT** uitgegaan wordt van veronderstellingen dat de wegenis een openbaar karakter heeft, terwijl dit nergens uit het dossier blijkt en dit evenmin door verweerster aangetoond wordt in de bestreden beslissing;

**TERWIJL** artikel 4.2.25 VCRO bepaalt dat enkel als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, de gemeenteraad een beslissing neemt over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag;

**EN TERWIJL** artikel 43, §2, 12° Gemeentedecreet bepaalt dat de gemeenteraad enkel het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen tot haar bevoegdheden kan rekenen;

**EN TERWIJL** het materieel motiveringsbeginsel vereist dat in de beslissing afdoende melding wordt gemaakt van de feitelijke en de juridische determinerende overwegingen van dit verslag;

**ZODAT** de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

### **Toelichting bij het derde middel**

1.- In de vergunningsaanvraag van verzoekster werd een verbindingsweg opgenomen tussen de Handelslei en de Frans Janssenslaan die het binnengebied moet ontsluiten, alwaar het project wordt opgericht.

De aard van het project, d.i. de bouw van serviceflats en assistentiewoningen met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, waarbij een samenwerking wordt beoogd met de sociale huisvestingsmaatschappij 'De Voorkempen', heeft ertoe geleid dat gekozen werd om de wegenis die aangelegd wordt privaat te houden.

Bovendien is enkel het gedeelte van de wegenis die aansluit op de Handelslei, een gewestweg, ingericht voor gemotoriseerd verkeer. Het gedeelte van de wegenis tussen het project en de Frans Janssenslaan, een gemeenteweg, wordt enkel uitgerust voor zachte weggebruikers en de nooddiensten.

Gelet op het privaat karakter van de wegenis, diende dan ook niet voorafgaand aan de beslissing van de vergunningverlenende overheid een beslissing van de gemeenteraad te worden verkregen omtrent de zaak van de wegenis.

2.- Artikel 4.2.25 VCRO bepaalt namelijk:

(...)

Besluiten over de aanleg van gemeentewegenis behoren inderdaad tot de uitsluitende bevoegdheid van de gemeenteraad. Een beslissing terzake moet noodzakelijk voorafgaan aan de afgifte van een bouwvergunning waarin de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen wordt voorzien. Evenwel is dit artikel 4.2.25 VCRO maar van toepassing indien de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft over de aan te leggen wegenis.

In casu is dit evenwel niet het geval.

Gelet de wegenis een privaat karakter heeft, zal de aanleg en het onderhoud van dergelijke wegenis geen impact hebben op de financiën van de gemeente. Met andere woorden kan artikel 43, §2 12° Gemeentedecreet niet ingeroepen worden. Voor de aanleg van een private weg is de gemeenteraad niet bevoegd gelet dit geen daad van beschikking met betrekking tot onroerende goederen van de gemeente betreft. Dergelijke aanleg heeft geen enkele financiële impact op het gemeentebudget.

De gemeente zal niet moeten instaan voor het verdere onderhoud, de renovatie van de wegenis, dan wel de bijbehorende infrastructuur. Er is dan ook geen enkele beslissing van

de gemeenteraad vereist die nagaat of dergelijke aanleg niet interfereert met de voorziene budgettering van de gemeente (...)

3.- Een aanvraag waarin private wegen zijn opgenomen, hoeft niet naar de gemeenteraad, tenzij die weg in de praktijk een openbaar karakter heeft (...)

De beslissing van de gemeenteraad is enkel noodzakelijk indien het gaat om openbare of quasi openbare wegen, niet om louter private wegenis (...). Het begrip 'openbare' wegenis is een feitenkwestie en wordt door de rechtspraak ruim ingevuld. De eigendom van de wegzate speelt hierbij geen rol, wel de vraag of de aan te leggen weg een openbare of quasi openbare bestemming kan krijgen (...). Zo moet een kavel die kan worden bereikt vanaf de openbare weg via een erfdienstbaarheid niet gepaard gaan met de aanleg van nieuwe wegen (...). Zelfs in het geval van een private wegenis die niet in volle eigendom aan de eigenaar toebehoorde, maar wel een conventioneel bedongen "recht van doorgang" betrof, oordeelde het Hof van Cassatie dat alsnog de nodige nutsleidingen door de aanvrager konden worden aangelegd en dat geen beslissing van de gemeenteraad diende tussen te komen (...).

4.- De vraag of de in de vergunningsaanvraag voorziene wegenis een openbare of een quasi-openbare bestemming kan krijgen, **moet worden beoordeeld aan de hand van de gegevens van het dossier** (...).

In tegenstelling tot wat verwerende partij in navolging van de PSA aanhaalt, worden in onderhavige bouwvergunning echter geen wegen met een openbaar karakter voorzien: de voorziene toegangsweg heeft op heden een privaat karakter en behoudt ook dit privaat karakter.

Een weg is immers particulier wanneer hij aan een dubbele voorwaarde voldoet (...):

- 1° de weg behoort in eigendom toe aan een particulier;
- 2° de weg is voor particulier gebruik bestemd.

**Een privéweg die als zodanig is aangeduid en waarop niemand anders mag rijden dan alleen hij die daartoe het recht heeft, valt buiten de omschrijving van een openbare weg** (...).

Terzake oordeelde ook de Raad van State reeds dat:  
(...)

5.- Uit de gegevens van het dossier blijkt duidelijk het privaat karakter van de wegenis. Het onderhoud wordt verzorgd door de eigenaar en er worden slagbomen geplaatst.

Zo is de toegang ter hoogte van de Handelslei duidelijk een private oprit naar de bestaande gebouwen toe. Dit blijkt ook duidelijk uit de tuinmuurtjes die de oprit afboorden

Bovendien betreft deze toegangsweg een gebruikelijke techniek in de onmiddellijke omgeving, waarbij via lange opritten achteringelegene woningen werden bereikt. Zo blijkt uit het bijgevoegd fotodossier afdoende dat ook voor het aanpalende perceel Handelslei 292 (zorgcentrum) dit een private toegangsweg betreft, aangeduid met een verbodsbord (STUK 8). Ook het aanpalende perceel langs de andere zijde (Handelslei 288) betreft een private toegangsweg naar de achteringelegene woning.

*Deze private oprit naar het perceel Handelslei 290 is dan ook een private oprit naar de bestaande achteringelegen gebouwen, net zoals bij de aanpalende achteringelegen percelen.*

*Verwerende partij maakt in navolging van de PSA op geen enkele manier aannemelijk dat de uitrit naar de Frans Janssensstraat een fiets- en wandelpad zou zijn welke openbaar gebruikt wordt.*

*Dit blijkt ook afdoende duidelijk uit een zicht op de wegenis waar zij uitgeeft op de Frans Janssensstraat:*

*Ook hier is de private oprit afgebakend met een gemetselde toegangspoort met hekwerk. Bovendien blijkt uit het fotodossier duidelijk dat de private wegenis reeds enige tijd niet meer gebruikt wordt gelet op de beplanting. Hieruit blijkt dan ook afdoende duidelijk dat er zelfs van een wederrechtelijk of sporadisch gebruik van deze private weg door passanten geen sprake is.*

*6.- Ten overvloede wordt ook nog bij het fotodossier een uittreksel gevoegd uit de topografische atlas van het nationaal geografisch instituut waaruit ook duidelijk blijkt dat de weg geenszins een openbare weg zou zijn toegankelijk voor het publiek:*

*Evenmin is deze private oprit opgenomen in de atlas der buurtwegen.*

*De bestaande wegenis heeft dan ook een overduidelijk privaat karakter, zodat geen voorafgaande beslissing van de Gemeenteraad omtrent de wegenis noodzakelijk is (...).*

*Ook het schepencollege van de gemeente Zoersel in eerste aanleg was trouwens dit oordeel toegedaan.*

*7.- Gelet de bestreden beslissing geenszins aannemelijk maakt waarom de voorziene wegenis alsnog een “onmiskkenbaar openbaar karakter” heeft, wordt daarenboven ook de materiële motiveringsplicht met de voeten getreden.*

*De bestreden beslissing leest hieromtrent:*

*(...)*

*Zoals hoger afdoende aangetoond is dit “onmiskkenbaar openbaar karakter” absoluut onjuist. De wegenis is onbestaande, wordt geenszins op heden publiek gebruikt en zal dat ook in de toekomst niet worden.*

*Het is ruim voldoende dat de vergunningaanvrager aanmerkt dat de wegenis privaat blijft en deze ook als volgt inricht om te beamen dat aan dit privaat karakter wordt voldaan. Geenszins kan de vererende partij vooruit lopen op de tenuitvoerlegging van deze vergunning. Het volgt uit de bepaling zelf dat indien de voorwaarden door verzoekster niet langer vervuld worden om de wegenis enkel voor private doeleinden aan te wenden, er sprake is van een inbreuk op de te verlenen vergunning. In dat geval is er sprake van een stedenbouwkundig misdrijf.*

*Het engagement zit dan ook in de aanvraag zelf en dient niet verder ontwikkeld, dan wel bevestigd te worden. Er zijn voldoende sancties voor handen indien verzoekster de regels met betrekking tot artikel 4.2.25 VCRO met de voeten zou treden.*

Gebeurlijke inbreuken op een stedenbouwkundige vergunning maken deel uit van het **handhavingsbeleid** en niet van het vergunningscontentieux. Een vergunning is afdwingbaar ten aanzien van de begunstigde en uitvoerders, die, in geval van niet-naleving ervan, een stedenbouwkundig misdrijf begaan dat via de geëigende wegen en kanalen, al dan niet op initiatief van derden, kan worden beteugeld. Een volkomen hypothetische miskennis er van kan dan ook niet leiden tot de nietigheid van de vergunning zelf (...).

Geenszins maakt verwerende partij het duidelijk dat haar assumpties ten aanzien van het openbaar karakter van de wegenis meer zijn dan een hypothese. Geen enkel element uit het vergunningsdossier kan hiertoe worden aangehaald.

Evenmin verduidelijkt zij waarom een beslissing zou moeten tussenkomen omtrent de aansluiting met de Handelslei, het verplaatsen van de bushalte of nog de signalisatie. Dergelijke aanpassingen maken geenszins onderdeel uit van de aanvraag ingediend door verzoekster. Er is geen sprake van een herinrichting van de Handelslei. Dit blijkt nergens uit het aanvraagdossier, of uit enig ander document in het administratief dossier. Ook op dit punt schiet verwerende partij tekort ten aanzien van haar materiële motiveringsplicht.

8.- Ook op basis van dergelijke motivering is de bestreden beslissing ontegensprekelijk kennelijk onredelijk.

De in het middel opgenomen bepalingen dienen allen geschonden te worden geacht.  
...

2.

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, 1°, a VCRO *juncto* artikel 7.5.4, §1 VCRO *juncto* artikel 74 van de Stedenbouwwet, alsmede het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

**DOORDAT** de bestreden beslissing de vergunning weigert te verlenen aan verzoekster gelet de aanvraag in strijd wordt geacht met de verkavelingsvergunning 150/030 van 23.02.1965;

**EN DOORDAT** deze verkavelingsvergunning de percelen 5G en 5F van verzoekster zou bestemmen voor woonhuizen en het aangevraagde hiermee in strijd is;

**EN DOORDAT** de vergunningverlenende overheid hierbij voorbijgaat aan het feit dat deze verkavelingsvergunning reeds in de jaren '70 is vervallen, gelet nooit de voorziene wegen zijn afgewerkt overeenkomstig deze vergunning;

**EN DOORDAT** er door de vergunningverlenende overheid niet dient te worden getoetst aan verkavelingsvoorschriften die ten aanzien van de percelen in de aanvraag zijn vervallen;

**TERWIJL** de vergunningsaanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1., 1° a) VCRO getoetst dient te worden aan onder meer de verkavelingsvoorschriften;

**EN TERWIJL** artikel 7.5.4 §1 VCRO bepaalt dat verkavelingsvergunningen van vóór 22 december 1970 vervallen voor de niet-bebouwde delen van de verkaveling;

**EN TERWIJL** het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt;

**EN TERWIJL** het rechtszekerheidsbeginsel inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is de rechtsgevolgen van zijn handeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur;

**ZODAT** de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen schendt.

#### **Toelichting bij het vierde middel**

1.- Verwerende partij houdt in de weigeringsbeslissing voor dat kadastraal perceel 5G lot 10 van de verkaveling met nummer 150/0030 betreft en perceel 5F lot 1 en dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften die opgelegd worden aan de loten 1 en 10 overeenkomstig de verkavelingsvergunning.

Het is inderdaad zo dat een aanvraag dient te worden geweigerd op grond van artikel 4.3.1., 1°a) wanneer het aangevraagde in strijd is met de geldende verkavelingsvoorschriften.

Vooreerst moet opgemerkt worden dat de percelen 5F en 5G geenszins overeenstemmen met de loten 1 en 10. Uit het verkavelingsplan volgt dat de kadastrale perceelsgrenzen niet overeenstemmen met de grenzen van de loten. Het is zo dat:

- Kadastraal perceel 5F en een deel van perceel 11 G overeenstemmen met lot 10 van de verkaveling;
- Het restdeel van perceel 11 G overeenstemt met lot 1 van de verkaveling;
- Kadastraal perceel 5G geen deel uitmaakt van de verkaveling want niet van een nummer voorzien.

[...]

2.- Bovendien moet vastgesteld worden dat de verkaveling vervallen is. Dit werd zo reeds opgeworpen in het beroepschrift van verzoekster.

De PSA stelde hierover nog dat de status van de verkavelingsvergunning verder door verwerende partij diende te worden onderzocht. Dit is evenwel geenszins gebeurd. Verwerende partij bevestigt louter het niet-vervallen zijn van de vergunning.

Zij gaat hierbij volledig voorbij aan de regels uit de VCRO met betrekking tot het verval van verkavelingsvergunningen die werden goedgekeurd vóór 22 december 1970, zoals opgenomen in artikel 7.5.4 §1 VCRO, alsook in de voorlopers van dergelijke bepaling, met name artikel 74 Stedebouwwet en artikel 191-192 DRO.

Uw Raad oordeelde reeds: “Artikel 7.5.4 VCRO heeft dezelfde bewoordingen als artikel 192, §2 van het DRO, zodat de betrokken verkavelingsvergunning op geen enkele andere wijze kan vervallen, ook niet door te verwijzen naar vroeger toepasselijke wetgeving, die op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing opgeheven was.” (RvVb 4 november 2014, nr. A/2014/0744).

3.- De verkaveling voorzag in de aanleg van nieuwe wegen.



Met name een “ontworpen wegenis” die thans deels overeenstemt met de Frans Janssenslaan en een andere “ontworpen wegenis” die lijkt samen te vallen met een deel van het tracé van de Groenlaan.

Van belang is evenwel dat een groot deel van beide “ontworpen wegen” thans niet aangelegd zijn op het terrein, noch werd de zate overgedragen aan de gemeente zoals opgelegd was als last in de verkavelingsvergunning.

Onder meer had de Frans Janssenslaan moeten doorgetrokken worden tot de Handelslei overeenkomstig het tracé dat quasi overeenstemt met de private wegenis die thans in de aanvraag voorzien wordt en welke kennelijk overeenstemt met een niet verharde wegenis aanwezig op het terrein. De Groenlaan had kennelijk moeten doorgetrokken worden om aan te takken op de Withoevenlaan.

**De aanleg van de wegen in functie van de verkaveling is dan ook nooit volledig gerealiseerd waardoor de verkaveling al sinds de jaren '70 vervallen is.**

4.- De beslissing van de Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar van 14 april 2004 genomen in uitvoering van het toenmalige artikel 191 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening waarin werd vastgesteld dat de vergunning niet vervallen is, is gestoeld op volgende motieven:

“Verkaveling, gekend onder het nummer 150/0030

Verkaveling vergund op 23/02/1965 voor 32 loten. ( kavels 1 t/m 10 en kavels 13/ t/m 34 ) In tegenstelling tot de verkavelingsvergunning bevat het XML-bestand 35 kavels, de 3 kavels die niet tot de verkaveling behoren zijn de kavels 10, 11 en 35.

Volgens punt 12 van bijlage 2: ... §2 komen eveneens te vervallen:

de ' met ingang van 1 januari 1965 afgegeven vergunningen waarvan de voorgeschreven uitvoeringswerken niet voltooid zijn binnen drie jaar te rekenen van 1 oktober 1970. Deze termijn wordt eventueel verlengd tot de vijfde verjaardag van de afgifte der vergunning.

De vergunninghouder kan de uitvoering in fasen aanvragen indien daartoe in verband met de omvang van de verkaveling aanleiding bestaat.'

Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen: **niet vervallen (weg aangelegd binnen de gestelde termijn)**

Besluit ROHM-Antwerpen: **Akkoord. Er wordt voldaan aan de bepalingen van punt 12 van bijlage 2. Bewijzen van de tijdige aanleg van de weg werden bijgevoegd. De verkaveling is niet vervallen.**

(...)"

De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft dus een beslissing getroffen op grond van onjuiste gegevens en de verkaveling is van rechtswege vervallen nu de wegen geenszins tijdig gerealiseerd zijn.

Art. 191 § 1, 4° bepaalde namelijk: (...)

De vervalregeling voor verkavelingen werd in onze stedenbouwwetgeving ingevoerd door de Wet van 20 december 1970 (Wet van 22 december 1970 tot wijziging van de wet van

29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, BS 5 februari 1971.).

De vervalregeling komt hierop neer dat de verkavelingsvergunning op een bepaald ogenblik minstens gedeeltelijk moet zijn gerealiseerd opdat de verkavelingsvoorschriften zouden blijven gelden voor de kavels waarvoor de vergunning op dat ogenblik nog niet is verwezenlijkt (...).

Het verval moet getoetst worden aan de temporeel van toepassing zijnde vervalregeling van artikel 74 van voornoemde stedenbouwwet:

(...)

Gelet de door de verkavelingsvergunning verleende wegen nog steeds niet gefinaliseerd zijn, is de verkaveling dan ook in principe vervallen sinds 1 oktober 1973.

5.- Aan deze vaststelling kan de beslissing van de Gewestelijk Stedenbouwkundig ambtenaar van 14 april 2004 noch de opname in het vergunningenregister afbreuk doen.

Het verval van een moet namelijk zelfs niet worden vastgesteld maar treedt **van rechtswege** in als de wegen niet tijdig zijn uitgevoerd en dat voor alle percelen in de verkaveling, bebouwd of niet: (...)

- “dat de overweging van het bestreden besluit luidens welke “werd vastgesteld dat geen dokument voorhanden is in de administratie waaruit hoeft te blijken dat de vergunning tot het verkavelen en daaruit voortvloeiend dat het recht op bebouwing zou vervallen zijn” niet ter zake is, aangezien het de vergunningverlenende overheid toekomt na te gaan of de betrokken verkavelingsvergunning al dan niet vervallen is in toepassing van de criteria die zijn bepaald in genoemd artikel 74 van de stedenbouwwet” (...)
- “De wegenwerken dienden uitgevoerd te worden tegen een bepaalde datum. Uit het dossier blijkt dat dit niet is gebeurd. De verkavelingsvergunning is vervallen.” (...);
- “Overwegende dat het kwestieuze perceel gelegen is in een verkaveling die de aanleg van nieuwe wegen omvat; dat niet wordt betwist dat deze wegeniswerken op het ogenblik van het bestreden besluit niet zijn uitgevoerd; dat ambtshalve dient vastgesteld te worden dat overeenkomstig het voornoemd artikel 57bis, §4, de betrokken verkavelingsvergunning vervallen is;” (...).
- “De kwestieuze verkavelingsvergunning van 26 januari 1966 omvat de aanleg van drie nieuwe wegen. Uit artikel 74, § 2, 2° van de stedenbouwwet volgt dat de verkavelingsvergunning in beginsel van rechtswege vervalt indien de voorgeschreven uitvoeringswerken niet zijn voltooid op 1 oktober 1973. Aangezien op datum van 1 oktober 1973 slechts een gedeelte van de voorgeschreven uitrustingswerken is uitgevoerd, is de verkavelingsvergunning van rechtswege vervallen. Het proces-verbaal van vaststelling van 18 november 1980 van de gemeente Schilde, waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, kan daaraan geen afbreuk doen, en heeft als zodanig slechts de waarde van een waarschuwing of inlichting.”(...);
- “Het verval van de verkavelingsvergunning treedt van rechtswege in door het louter verstrijken van de termijn in art. 57, §4, eerste lid van de Wet van 29 maart 1962

*(houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw). Noch de omstandigheid dat een perceel door de verkavelaar is bebouwd, noch de omstandigheid dat er een "afsprake" bestond in het college van gemachtigde ambtenaren "dat een bebouwd perceel meetelt om te bepalen of een verkaveling niet vervalt", vermag hieraan enige afbreuk te doen." (...);*

*Bovendien zijn de loten 1 en 10 ook nooit bebouwd in functie van de verkaveling. Op de grens van beide loten was een bijgebouw voorzien welke dateerde van voor de goedkeuring van de verkaveling. Dergelijke bebouwing kan het verval niet in de weg staan.*

*Er kan wederom verwezen worden naar de rechtspraak van de Raad van State. Meer bepaald werd in een volkomen analoge casus geoordeeld dat:*

*(...)*

*De enige woning op de terreinen waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen op het kadastraal perceel 5G dat zoals supra reeds aangehaald geen deel uitmaakt van de verkaveling.*

*De verkaveling is dan ook voor de percelen waarop onderhavige aanvraag betrekking heeft vervallen.*

*6.- Het verval kan volgens vaste rechtspraak (...) op geen enkele wijze worden gestuit of geschorst, buiten de in de wet voorziene redenen zelfs overmacht niet (...).*

*Daaraan doet ook de opname in het vergunningenregister geen afbreuk nu die register slechts een weerlegbaar vermoeden inhoudt en van louter declaratieve aard is ook wat betreft de opname van verkavelingen overeenkomstig de procedure ex artikel 192 DORO (...)*

*Ook de Raad van State is van oordeel dat vermeldingen in het vergunningenregister steeds slechts een louter declaratief en geen constitutief karakter hebben en alleszins weerlegbaar zijn (...).*

*De verkavelingsvergunning is dan ook vervallen.*

*7.- Hieruit volgt dat noch de PSA, noch verwerende partij ter voorbereiding van de beslissing het juiste statuut van de verkavelingsvergunning zijn nagegaan, maar zich louter gebaseerd hebben op de verkeerde vaststellingen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 14.04.2004.*

*Dit is uiteraard onaanvaardbaar en maakt onmiskenbaar een inbreuk uit op de ter hoogte van het middel opgeworpen bepalingen en beginselen.*

*Dit maakt eveneens een schending uit van het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur. Een zorgvuldige overheid moet er niet enkel op toezien dat alle feitelijke en juridische gegevens in het dossier zitten opdat zij met kennis van zaken een beoordeling kan maken. Een zorgvuldige overheid dient uiteraard ook deze gegevens in het dossier correct te kwalificeren op grond van een zorgvuldig onderzoek (...). Uit niets uit het dossier of de bestreden beslissing blijkt dat aan deze verplichting is voldaan.*

*Eveneens maakt de bestreden beslissing een schending uit van het rechtszekerheidsbeginsel nu verwerende partij de vergunningsaanvraag van verzoekster*

*afwijst op grond van een verkavelingsvergunning die reeds meer dan 40 jaar van rechtswege vervallen is en waar uiteraard niet langer rechtsgevolgen aan gekoppeld kunnen worden. Een rechtsonderhorige moet zeker zijn van zijn rechtspositie en kan maar gevolgen ondervinden van individuele besluiten en reglementaire akten zolang deze gelden (...).*

*Gelet de verkavelingsvergunning evenwel vervallen is, diende de aanvraag geenszins nog getoetst te worden aan de hierin opgenomen voorschriften. De bestreden beslissing heeft dit verkeerdelijk wel gedaan en hieraan de verkeerde gevolgen gekoppeld, met name de weigering van de vergunning.*

*Uw Raad moet dan ook oordelen dat de bestreden beslissing de ter hoogte van het middel opgeworpen bepalingen schendt.*

*...”*

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota niets toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij betwist in het derde middel dat de verbindingsweg een openbare bestemming heeft en dat de aanvraag aanpassingen ter hoogte van de aansluiting met de Handelslei inhoudt, om te besluiten dat de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen niet in het geding is.

Het vierde middel viseert het weigeringsmotief dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 23 februari 1965. De verzoekende partij argumenteert dat die verkavelingsvergunning van rechtswege vervallen is.

Beide middelen laten het weigeringsmotief onverlet dat de in- en uitrit aan de Handelslei de verkeersveiligheid in het gedrang brengt. Dat motief volstaat om de bestreden beslissing te verantwoorden. Het derde en vierde middel komen neer op kritiek op overtollige motieven en kunnen niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

2.

De middelen worden verworpen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 oktober 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF