

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0458 van 7 november 2012
in de zaak 2010/0644/A/4/0597

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VERSTRAETEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-40
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente ZEMST**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Kaat DECOCK
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 27 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 17 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst van 15 februari 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 3 eengezinswoningen.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij tussenarrest van 16 november 2011 met nummer A/2011/0165 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen. De verzoekende partij werd verzocht om het arrest van de Raad van State in de zaak met nummer G/A 196.937/X-14.584 aan de Raad te bezorgen van zodra dit arrest aan haar is betekend. Aan alle partijen werd bovendien een aanvullende termijn verleend, ingaand de dag na deze van de betekening van de kennisgeving door de Raad, om een toelichtende nota aan de Raad te bezorgen.

De verzoekende partij heeft het gevraagde arrest aan de Raad bezorgd. De verzoekende partij en de verwerende partij hebben tijdig een aanvullende nota ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 september 2012, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stéphanie VANTHIENEN die loco advocaat Johan VERSTRAETEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Jan BELEYN die loco advocaat Steve RONSE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst vraagt met een op 14 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 24 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 22 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij samen met de heer [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 3 woningen”*.

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

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 november 2009 tot en met 16 december 2009, worden zes bezwaarschriften ingediend.

De GECORO van de gemeente Zemst brengt op 5 januari 2010 een ongunstig advies uit.

Op 25 januari 2010 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 9 februari 2010 volgend ongunstig advies:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ‘ongunstig’ geadviseerd.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst weigert op 15 februari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het oprichten van woningen in een woongebied op een perceel dat grenst aan een voldoende uitgeruste weg is op zich mogelijk. Dit wil geenszins zeggen dat elke aanvraag die hieraan voldoet moet worden toegestaan. Elke aanvraag dien te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bepaalt hieraangaande het volgende:

...

Wanneer we deze beoordelingsgronden toepassen op het voorliggende project kan worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang komt omdat de ontsluitingsmogelijkheden van het binnengebied niet wordt gevrijwaard. Dat de gemeente de mogelijkheden voor de ontwikkeling van dit binnengebied wenst te garanderen staat ontegensprekelijk vast omdat 1) in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een visie is vastgelegd dat stelt dat de kernen waar mogelijk verder moeten verdicht worden ten voordele van de vrijwaring van de open ruimte en 2) er voor dit binnengebied een voorlopig aanvaard rooilijnplan is. Deze voorlopige aanvaarde rooilijn geeft duidelijk de beleidsvisie van de gemeente weer over dit gebied. Deze beleidsvisie is lang voor de indiening van het bouwdoossier bepaald omdat de rooilijn door de gemeenteraad voorlopig werd goedgekeurd op 22-01-2009. Door gewijzigde wetgeving (strikte termijnen) kon de definitieve goedkeuring niet gebeuren binnen dezelfde procedure en dient de procedure te worden overgedaan. Een eerste stap hierin is de voorlopige goedkeuring door de gemeenteraad op 21-01-2010. Het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen bepaalt in artikel 21 dat een bouwvergunning kan worden geweigerd i.g.v. onverenigbaar met een voorlopig vastgesteld ontwerp van rooilijnplan.

Bij de bepaling van de rooilijn zijn alle alternatieve ontsluitingsmogelijkheden onderzocht. Eerst en vooral is er een doordachte keuze gemaakt in de straat die het best geschikt is om het binnengebied te laten ontsluiten. Rekening houdende met de duurzame mobiliteitsvisie is de beste hoofdontsluiting van het binnengebied via de [REDACTED] gezien de rechtstreekse verbinding naar de [REDACTED]. Deze straat is, anders dan [REDACTED], voldoende ruim gedimensioneerd om het beperkte supplementaire verkeer zonder bijkomende problemen te verwerken. Zo werd bij het mobiliteitsplan (in herziening) gesteld om de [REDACTED] te categoriseren als lokale verzamelweg. Dit in tegenstelling tot [REDACTED] dat slechts als woonstraat werd gecategoriseerd. Deze laatste visie is vooralsnog een denkpiste in ontwerp en zal definitief worden bij de goedkeuring van het te herzien mobiliteitsplan. Ten tweede diende er te worden onderzocht welk perceel langsheen de [REDACTED] het best geschikt is om de ontsluiting op te voorzien. Bij dit onderzoek zijn zowel de aard van het perceel (bebouwd, onbebouwd, breedte, ...) als de ligging evenwaardige elementen. Enerzijds is het perceel waarop de hoofdontsluiting is voorzien – tesamen met het perceel langsheen [REDACTED] waarop de secundaire ontsluiting is voorzien – het enige perceel dat in aanmerking komt zonder bebouwde percelen te treffen dicht tegen woningen. Indien bebouwde percelen worden onteigend voor deze ontsluiting, dan moeten woningen worden gesloopt wat maatschappelijk minder aanvaardbaar is en duurder is. Anderzijds is de ligging van de ontsluiting op de voorziene percelen geschikt in het totale concept van de latere ontwikkeling van het binnengebied omdat zij centraal gelegen zijn. Dit laat toe om het binnengebied op een rationele manier te kunnen indelen en het verkeer niet te genereren naar een uithoek van het gebied.

...

Conclusie: Het ingediende project is in strijd met de beleidsvisie van de gemeente over de ontwikkeling van de binnengebieden in woongebieden en onverenigbaar met een voorlopig vastgesteld ontwerp van rooilijnplan.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 25 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 17 juni 2010, beslist de verwerende partij dezelfde dag om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

3. Een aanvraag voor drie gekoppelde woningen kan zich inpassen in het straatbeeld, dat zeer heterogeen is, met een vermenging van open, halfopen en gesloten bebouwing. Er komen op verschillende plaatsen bredere bouwblokken voor, en twee bouwlagen met zadeldak is ook veelvoorkomend. De gangbare stedenbouwtechnische regels voor de inrichting van bouwpercelen werden binnen de aanvraag gerespecteerd.

4. De aanvraag werd geweigerd om reden van de hypotheek die de bebouwing van het goed zou opleggen op de ontwikkeling van het aanpalende binnengebied. Een binnengebied kan gedefinieerd worden als een gebied dat ingesloten ligt tussen omliggende bebouwde straten. Een binnengebied komt in aanmerking voor ontwikkeling wanneer de structuur hiervan nog voor het grootste gedeelte ongekend is. Een binnengebied is nog niet gestructureerd wanneer er slechts een zeer beperkte aansnijding met bebouwing heeft plaatsgevonden, of nog helemaal geen. Een

binnengebied kan ook deels gestructureerd en deels nog niet gestructureerd zijn. Wanneer het gebied nog voor een aanzienlijk deel gekenmerkt wordt door onbebouwde percelen en/of onbebouwde delen van percelen is een ontwikkeling nog mogelijk en de structuur nog niet gekend. Voor wat betreft de 'delen van percelen', gaat het dan over voldoende diepe percelen die ook in functie van de omliggende straten kunnen bebouwd worden of dat al zijn, maar waarbij een afsplitsing mogelijk is met behoud van voldoende leefkwaliteit en tuindiepte voor de bestaande woning, of voldoende diepte voor de realisatie van een bebouwing met een normaal bouwprogramma. Het grotendeels onbebouwde karakter van een mogelijk te ontwikkelen binnengebied houdt niet in dat het om braakliggende terreinen zou moeten gaan. In de meeste gevallen is er een gebruik als tuin, weiland, enz...

Het betrokken perceel dringt met een diepte van ca. 90m binnen in het achterliggende binnengebied tussen de ■■■■ (noorden), ■■■■ (westen), ■■■■ (zuiden) en ■■■■ (oosten). Dit zijn vier straten die reeds voor het grootste gedeelte ingevuld zijn met residentiële bebouwing met nog enkele resterende ontsluitingsmogelijkheden. De oppervlakte van het totale binnengebied kan geraamd worden op ca. 2ha. Uitgaande van een dichtheid overeenkomstig alle omliggende straten komt het totale binnengebied in aanmerking tot het bouwen van minstens zo'n 30 woningen.

5. De aanvrager argumenteert dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen nood aan bijkomende bouwkavels, en dus het aansnijden van het binnengebied, is aangetoond. De gemeente argumenteert dat in hetzelfde structuurplan is aangegeven dat bij voorkeur de binnengebieden worden aangesneden. In deze dient verwezen naar artikel 2.1.2.§7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin uitdrukkelijk gesteld wordt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.

Artikel 1.1.4. legt daarentegen de basisdoelstellingen van de ruimtelijke ordening vast, waarbij deze gericht is op een duurzame ontwikkeling waarbij de afwegingen ook ten behoeve van de toekomstige generaties worden gemaakt. Prognoses aangaande de behoefte aan bouwkavels doen vanwege de kortere termijnen dan ook weinig ter zake. In alle omstandigheden is het uit ruimtelijk oogpunt aangewezen om binnengebieden die zich ruimtelijk lenen tot bebouwen maximaal te vrijwaren voor de toekomstige generaties, ten voordele van nog niet-aangesneden gebieden.

Bij het voorzien van bouwkavels gelegen aan de rand van een binnengebied en hier gedeeltelijk ook in, dient steeds rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van dit binnengebied. Er dient steeds vertrokken te worden van de optimale ordening van dit binnengebied, dat niet in gedrang mag worden gebracht door de bebouwing aan de omliggende straten. Enkel voorstellen die hierin kaderen kunnen aanvaard worden. In de praktijk zal dit nagenoeg steeds neerkomen op een globaal initiatief voor het gehele binnengebied, zodat ook de wegenis optimaal kan voorzien worden. De aanvraag kan niet los van het aanpalende binnengebied bekeken worden.

Het betrekken van gronden bij een totaalconcept is belangrijk voor een goede uitbouw van de ruimte. Dit kan invloed hebben op de architecturale uitwerking, de opbouw in open, halfopen of gesloten orde, de oriëntatie van de woningen, de ontsluitingswijze, de locatie van het gemeenschappelijk groen... Een totale ordening is noodzakelijk om tot een kwalitatieve invulling te komen. Een particulier initiatief dat vooruitloopt op alle keuzeprocessen die voor de totaliteit van dit woonweefsel van belang zijn, en in voorliggend geval de ontsluiting zelfs ernstig bedreigt, is niet aangewezen.

In voorliggend geval zijn de mogelijkheden tot ontsluiting van het binnengebied reeds sterk gereduceerd en biedt het betrokken perceel de enige degelijke resterende oplossing om dit binnengebied te ontsluiten.

6. In het licht van deze algemene principes aangaande de ordening van binnengebieden werd op 21 januari 2010 een rooilijnplan voorlopig goedgekeurd. Dit rooilijnplan voorziet in een inneming van grond van 10m breed ter hoogte van de linkse perceelsgrens en dit over een gemiddelde diepte van ca. 29.9m. Met hetzelfde rooilijnplan is ook een inneming van 4m breed en 30m diep voorzien langs de weg [REDACTED]. Het rooilijnplan heeft dus een hoofdontsluiting en een secundaire ontsluiting voor de zachte weggebruiker tot doel. De beroeper argumenteert dat dit plan niet in aanmerking kan genomen worden, gezien dit niet bestond op het ogenblik van de stedenbouwkundige aanvraag. Hier dient evenwel tegenover gesteld te worden dat elke aanvraag dient getoetst te worden aan de regelgeving en de planologische context zoals die is op het moment dat een beslissing wordt genomen.

Artikel 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, behoudens onder de voorwaarden die worden bepaald bij of krachtens het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen. Artikel 21 van dit decreet bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van rooilijnplan. Die weigeringsgrond vervalt wanneer het plan niet definitief werd vastgesteld binnen de in de procedure bepaalde termijn. Alleen al om deze reden is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

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

- het betrokken perceel is het laatste onbebouwde perceel langs de [REDACTED] dat dit binnengebied kan ontsluiten;*
 - de betrokken grond ligt aan de rand van een niet-aangesneden vlekvormig landelijk woongebied tussen vier straten. De ordening voor dit perceel kan niet los van de globale ordening van het binnengebied bekeken worden. Een particulier initiatief dat vooruitloopt op alle keuzeprocessen die voor de totaliteit van dit woonweefsel van belang zijn, is niet aangewezen.*
 - artikel 21 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van rooilijnplan. Hier werd een voorlopig rooilijnplan goedgekeurd op 21 januari 2010;*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

De Raad van State heeft bij arrest nr. 218.530 van 19 maart 2012 het besluit van 29 april 2010 van de gemeenteraad van Zemst waarbij om reden van openbaar nut het rooilijnplan van 18 januari 2010 voor de ontsluiting langs de [REDACTED] met een breedte van 10 meter en een extra toegangsweg voor veiligheidsinterventies langs het [REDACTED] met een breedte van 4 meter, telkens voor de eerste 30 meter vanaf de bestaande straten, definitief wordt goedgekeurd, vernietigd.

De Raad van State overweegt in het voormeld arrest onder meer:

“ ...

15.2. Het bestreden plan duidt aansluitend op bestaande wegen twee “innemingen” aan. Het blijkt de verwerende partij enkel te doen om - zoals het in het bestreden besluit wordt uitgedrukt - “het vrijwaren van de ontsluitingsmogelijkheden voor een mogelijk later te ontwikkelen binnengebied”, waarbij de “innemingen” “effectief pas nodig zullen zijn op het ogenblik dat de verkaveling van het binnengebied op initiatief van de eigenaars aan de orde zou zijn”. Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij de opening van een openbare weg aldaar als hypothetisch en afhankelijk van het initiatief van privé-eigenaars aanziet. Het blijkt dat er geen beslissing over de opening van een in artikel 3 van het rooilijndecreet bedoelde openbare weg voorligt.

16. Aan de in randnummer 15 gedane vaststellingen wordt geen afbreuk gedaan door de bewering van de verwerende partij dat het bestreden besluit overeenkomstig artikel 15 van het rooilijndecreet voorziet dat het rooilijnplan slechts kan worden uitgevoerd naarmate de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning worden ingediend.

Daargelaten de juistheid van die bewering gaat de verwerende partij er immers aan voorbij dat de bedoelde decretale bepaling toelaat de uitvoering van de rooilijn in de tijd te spreiden, doch geen betrekking heeft op de beslissing over de opening van een openbare weg.

Aan de in randnummer 15 gedane vaststellingen wordt evenmin afbreuk gedaan door de door de verwerende partij in haar laatste memorie aangehaalde elementen dat er voor eenzelfde weg meerdere rooilijnplannen kunnen worden vastgelegd en dat in deze het tracé van de ontsluitingen gekend is.

17. Ten overvloede kan nog worden vastgesteld dat indien een gemeentelijke overheid de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van een bepaald gebied wenst te vrijwaren, zij daartoe de geëigende instrumenten dient aan te wenden, met name het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan als bedoeld in artikel 1.1.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

“ ...”

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Bij arrest van 16 november 2011 met nummer A/2011/0165 werd vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

Bij arrest van 16 november 2011 met nummer A/2011/0165 werd vastgesteld dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is en beschouwd kan worden als een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Bij brief van 29 mei 2012 deelt het gemeentebestuur van Zemst aan de Raad mee dat “er een nieuw dossier om 3 ééngezinswoningen te bouwen op het desbetreffende perceel werd ingediend bij de gemeente Zemst op datum van 11-04-2012”.

Bij brief van 30 augustus 2012 bezorgt de raadsman van de tussenkomende partij aan de Raad een beslissing van het college van 2 juli 2012, waarbij aan de aanvragers [REDACTED] de vergunning wordt geweigerd tot het bouwen van 3 woningen aan de [REDACTED].

De tussenkomende partij houdt voor dat het beroep zonder voorwerp is aangezien de nieuwe aanvraag exact hetzelfde voorwerp heeft.

3.

Uit het enkele feit dat een nieuwe aanvraag met eenzelfde of gelijkaardig voorwerp werd ingediend kan niet afgeleid worden dat de aanvrager verzaakt aan de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing. Uit de stukken die aan de Raad zijn bezorgd blijkt bovendien niet dat er omtrent de nieuwe aanvraag een definitieve vergunningsbeslissing is genomen.

Er kan aldus niet worden aangenomen dat het rechtens vereiste belang van de verzoekende partij teloor is gegaan.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In het eerste middel voert de verzoekende partij aan dat het rooilijnplan [REDACTED] onwettig is, dat het geen rechtsgrond kan uitmaken voor het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning en dat het bestreden besluit zich baseert op dit rooilijnplan. De verzoekende partij herneemt de middelen die zij in haar verzoekschrift voor de Raad van State heeft aangevoerd.

De verwerende partij repliceert dat de bestreden beslissing wordt gedragen door diverse motieven waarvan de onverenigbaarheid van de aanvraag met het voorlopig vastgesteld ontwerp van rooilijnplan er slechts één van is. De verwerende partij stelt dat de vergunning in hoofdzaak wordt geweigerd omdat het perceel van de verzoekende partij het laatste onbebouwde perceel is langs de [REDACTED] dat het achterliggende binnengebied kan ontsluiten en omdat het voorliggende bouwproject deze ontsluitingsmogelijkheid in het gedrang brengt.

De tussenkomende partij sluit zich aan bij de antwoordnota van de verwerende partij en voegt hier nog aan toe dat de verzoekende partij de beweerde flagrante onwettigheid van het rooilijnplan helemaal niet kan aantonen. Zij herhaalt vervolgens de middelen die zij heeft aangevoerd in de procedure voor de Raad van State.

De verzoekende partij dupliceert dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een opsomming heeft gegeven van alle motieven die aan haar beslissing ten gronde liggen, zonder

enige gradatie in de motieven weer te geven. De verzoekende partij stelt dat zij niet inziet waarom de weigeringsgrond i.v.m. het rooilijnplan slechts van bijkomende orde zou zijn.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij dat de Raad van State het rooilijnplan heeft vernietigd. De verzoekende partij houdt voor dat het rooilijnplan precies werd opgesteld ter vrijwaring van het binnengebied zodat zou aangetoond zijn dat de ontsluiting van het zogenaamde 'binnengebied' niet noodzakelijk noch gewenst is.

De verwerende partij volhardt in haar toelichtende nota dat slechts in bijkomende orde overwogen wordt dat de aanvraag onverenigbaar is met het voorlopig vastgestelde rooilijnplan. De middelen die geen betrekking hebben op dit motief moeten volgens de verwerende partij verworpen worden aangezien ze een kritiek vormen op een overtollig motief.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij, daarin gevolgd door de tussenkomenende partij, werpt op dat de verzoekende partij de juridische grondslag niet weergeeft van haar middel en het eerste middel derhalve onontvankelijk is op grond van artikel 4.8.16, § 3, eerste lid, 5° VCRO.

De verzoekende partij zet op voldoende duidelijke wijze uiteen dat zij de bestreden beslissing onwettig acht omwille van de onwettigheid van het rooilijnplan [REDACTED] en dat zij deze onwettigheid ook heeft aangevoerd in haar beroepschrift, zodat de verwerende partij dit had moeten onderzoeken.

Uit de antwoordnota blijkt overigens dat de verwerende partij het middel ook duidelijk zo heeft begrepen.

De exceptie kan niet aangenomen worden.

2.

De Raad van State heeft bij arrest nr. 218.530 van 19 maart 2012 "het besluit van 29 april 2010 van de gemeenteraad van Zemst waarbij om reden van openbaar nut het rooilijnplan van 18 januari 2010 voor de ontsluiting langs de [REDACTED] met een breedte van 10 meter en een extra toegangsweg voor veiligheidsinterventies langs het [REDACTED] met een breedte van 4 meter, telkens voor de eerste 30 meter vanaf de bestaande straten, definitief wordt goedgekeurd", vernietigd.

3.

De verwerende partij houdt voor dat het motief in de bestreden beslissing dat de aanvraag onverenigbaar is met de voorlopige vaststelling van het ontwerp van rooilijnplan, een overtollig motief betreft en dat de bestreden beslissing in hoofdzaak gegrond is op de vaststelling dat het perceel van de verzoekende partij het laatste onbebouwd perceel is aan de [REDACTED] die het achterliggend gebied kan ontsluiten.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag het oprichten beoogt van drie gekoppelde woningen op een perceel gelegen aan de [REDACTED].

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat het betrokken perceel met een diepte van ongeveer 90 meter binnendringt in "het achterliggend binnengebied" tussen [REDACTED] en dat die

straten voor het grootste gedeelte ingevuld zijn met residentiële bebouwing, met nog enkele resterende ontsluitingsmogelijkheden.

Vervolgens overweegt de verwerende partij dat voor bouwkavels gelegen aan de rand van een binnengebied steeds rekening dient gehouden te worden met de aanwezigheid van dit binnengebied, dat het betrekken van gronden bij een totaalconcept belangrijk is voor een goede uitbouw van de ruimte, dat een particulier initiatief dat vooruitloopt op alle keuzeprocessen die voor de totaliteit van dit woonweefsel van belang zijn en “in voorliggend geval” de ontsluiting zelfs ernstig bedreigt, niet aangewezen is, dat “in voorliggend geval” de mogelijkheden tot ontsluiting van het binnengebied reeds sterk gereduceerd zijn en het betrokken perceel de enige degelijke resterende oplossing biedt om dit binnengebied te ontsluiten.

Vervolgens verwijst de verwerende partij naar het bedoeld rooilijnplan dat “in het licht van deze algemene principes aangaande de ordening van binnengebieden” voorlopig werd vastgesteld op 21 januari 2010 en voorziet in een hoofdontsluiting - ter hoogte van de linkse perceelsgrens - en een secundaire ontsluiting.

Tenslotte overweegt de verwerende partij dat de aanvraag (“alleen al”) niet voor vergunning vatbaar is aangezien ze onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van rooilijnplan.

5.

Uit deze overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat het motief met betrekking tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met het rooilijnplan een afzonderlijk motief is.

Tevens blijkt echter dat de verwerende partij het rooilijnplan betreft in haar beoordeling aangaande de ontsluiting van het bedoeld “binnengebied” en derhalve bij haar beoordeling omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Ze stelt immers dat het rooilijnplan werd vastgesteld “in het licht van deze algemene principes aangaande de ordening van binnengebieden” en voorziet in een hoofdontsluiting “ter hoogte van de linkse perceelsgrens”, waarmee duidelijk het betrokken bouwperceel wordt bedoeld.

6.

Uit het voorgaande volgt dat het weigeringsmotief in de bestreden beslissing dat de aanvraag de ontsluiting van het achterliggend binnengebied in het gedrang brengt mede gegrond is op het goedgekeurd rooilijnplan.

De verwerende partij kan derhalve niet gevolgd worden dat het hiervoor vermeld motief overeind blijft na de vernietiging van het rooilijnplan door de Raad van State.

Het besluit van het voorgaande is dat de vernietiging van het rooilijnplan de bestreden beslissing vitieert.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 juni 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van 3 eengezinswoningen op een perceel gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ