RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 202.725 van 1 april 2010
in de zaak A. 174.398/X-12.913.

In zake: Gerrit RIBBENS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Kathleen Nuyttens
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Onze-Lieve-Vrouwstraat 77
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14, bus 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 juni 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 20 april 2006 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende toekenning van een verkavelingsvergunning aan Robert VAN EYKEN namens de consorten JACOBS-VAN ROOST voor de verdeling van een perceel grond in één kavel aan de Groenstraat 17 te Zemst (Hofstade), kadastraal bekend sectie A, nrs.72/f2 en 72/v.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 februari 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kathleen Nuyttens, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 26 oktober 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de Robert VAN EYKEN, landmeter, namens de consorten Roger JACOBS- VAN ROOST bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een vergunningsaanvraag in voor het verkavelen van een perceel grond gelegen te Zemst (Hofstade), Groenstraat, kadastraal bekend, sectie A, nrs. 72/f2 en 72/v.

Aan één zijde grenst het bouwperceel aan de Tervuursesteenweg en aan de andere zijde aan de Groenstraat, een doodlopende weg die ter hoogte van de aanvraag niet verhard is.

De aanvraag beoogt de opsplitsing van een bestaand perceel in 2 bouwkavels waarvan één kavel, gelegen aan de Tervuursesteenweg, reeds is bebouwd. Deze kavel wordt uit de verkaveling gesloten. De enige overblijvende kavel, gelegen aan de Groenstraat, wordt opgesplitst in een lot 1a en een lot 1b. Lot 1a (ca. 3a 95ca) is bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning in halfopen verband terwijl lot 1b (50ca) gevoegd wordt bij het openbaar domein.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk

besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het perceel gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een bijzonder plan van aanleg, gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of vergunde verkaveling.

3.2. De verzoeker is eigenaar van een woning met grond gelegen te Hofstade, Tervuursesteenweg 76, kadastraal bekend sectie A, nr. 72/w, palend aan het betrokken perceel.

3.3. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 4 november 2004 tot 4 december 2004, wordt één bezwaarschrift ingediend, met name door de verzoeker.

3.4. De gemeenteraad van Zemst onderzoekt en verwerpt in zitting van 17 februari 2005 de bezwaren en keurt de rooilijn goed "van de verkaveling VK/39/2004 ingediend op 26 oktober 2004 door Robert VAN EYKEN, voor het verkavelen van een perceel gelegen aan de Groenstraat te Zemst, kadastraal bekend sectie A, nrs.728/v en 72/f ".

3.5. Op 4 maart 2005 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst een voorwaardelijk gunstig pre-advies uit over de aanvraag.

3.6. Op 23 maart 2005 brengt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uit, dat is gemotiveerd als volgt:

> "Het verkavelen van een grond is niet strijdig met het planologisch voorschrift van woongebied. Evenwel is de aanvraag om stedenbouwkundige redenen niet aanvaardbaar. Vooreerst dient opgemerkt dat het perceel niet grenst aan de openbare weg. Er is weliswaar een verharde toegang naar de Groenstraat, maar de gronden waarover deze toegang loopt zijn private eigendom. Bovendien is de rooilijn van de Groenstraat in 1979 slechts voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad. Overigens is in het geheel niet duidelijk hoe de verdere afwerking van het wegtracé van de Groenstraat zal verlopen. Er is, omwille van de bestaande bebouwing aan de Tervuursesteenweg, geen bijkomende ontsluiting realiseerbaar. Bovendien is ook de realisatie van een keerpunt allerminst evident omdat het woongebied op het gewestplan van aan de Groenstraat in noordelijke richting afbuigt naar de Tervuursesteenweg, waardoor het woongebied ten noorden van de te verkavelen grond versmalt en waardoor de realisatie van een keerpunt binnen het woongebied nog moeilijk realiseerbaar lijkt. Er kan enkel een aanvraag in overweging genomen worden die ook een aanvaardbare oplossing biedt voor de ordening én ontsluiting van de aanpalende van de percelen dewelke zich volgens het gewestplan binnen het woongebied bevinden. Het versnipperd

aansnijden van het woongebied en het fragmentair aanleggen van de wegenis is geen duurzaam ruimtegebruik.
Bovendien heeft de aanpaler te kennen gegeven dat hij niet tegen de wachtgevel zal aanbouwen en is er daarenboven hoe dan ook samenwerking met de overige aanpalende eigenaars vereist om een volwaardig bouwlot te kunnen vormen waarin de mogelijkheid voorzien wordt om de gecreëerde wachtgevel af te werken. De oprichting van een gebouw met een wachtgevel is enkel aanvaardbaar indien op eenvoudige wijze tegen de wachtgevel kan aangebouwd worden. In onderhavig geval zal het echter ontegensprekelijk nog geruime tijd duren vooraleer de ontstane wachtgevel kan afgewerkt worden.

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is de voorgestelde verkaveling planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal onverantwoord".

3.7. Bij besluit van 17 mei 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst de gevraagde verkavelingsvergunning.

3.8. Op 23 mei 2005 stelt Robert VAN EYKEN namens de consorten JACOBS-VAN ROOST beroep in tegen voormeld weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

3.9. In een verslag van 19 november 2005 stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voor om het ingestelde beroep niet in te willigen.

Dit verslag is gemotiveerd als volgt:

" Deel 2 : verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening :
(...)
De Groenstraat is een doodlopende straat die ter hoogte van de aanvraag niet meer verhard is. De overzijde van de Groenstraat is gelegen in nog niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Zemst wordt het niet ontwikkelen van het binnengebied Groenstraat/Werfheide vooropgesteld (ruimtelijke kernbeslissing 5).

De bebouwing links van de aanvraag, bestaat uit woningen in open verband. De rechts aanpalende percelen zijn zeer smalle percelen (4 m) die de tuin vormen van de woningen langs de Tervuursesteenweg.

De rooilijn voor de Groenstraat werd in 1979 door de gemeenteraad voorlopig goedgekeurd. De voorziene grondafstand werd bij de aanpalende verkaveling niet gerealiseerd. De verdere realisatie van het wegtracé van de Groenstraat is niet bepaald. Het is niet duidelijk hoe de straat zal beëindigd worden. Zolang hierover geen beslissing genomen is kan de vergunning niet verleend worden om alle mogelijkheden open te laten.

De verkaveling voorziet een wachtgevel op de rechter perceelsgrens. Door de versnipperde eigendomssituatie van de aanpalende percelen zal deze gevel moeilijk afgewerkt kunnen worden. Enkel op basis van een gemeenschappelijk plan voor de bebouwing van de aanpalende percelen en van de verdere realisatie van de Groenstraat kan vergunning verleend worden.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening".

3.10. Met een schrijven van 9 december 2005 deelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar een ontwerp-besluit, waarin wordt voorgesteld het beroep niet in te willigen, mee aan Robert VAN EYKEN.

3.11. Met een schrijven van 12 januari 2006 deelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst mee wat volgt:

> "Het verkavelingsberoep ingediend door de heer Van Eycken Norbert met betrekking tot het perceel gelegen Groenstraat 17 te Zemst-Hofstade werd op de hoorzitting van de bestendige deputatie van 10 januari 2006 behandeld.
> De bestendige deputatie heeft haar beslissing uitgesteld tot 1 maart 2006 in afwachting van een beslissing van de gemeenteraad over de verdere realisatie van de Groenstraat en de definitieve goedkeuring van de rooilijn van deze straat".

3.12. In de zitting van 23 februari 2006 beslist de gemeenteraad van de gemeente Zemst het ontwerp-rooilijn- en onteigeningsplan van de Groenstraat voorlopig te aanvaarden, het college van burgemeester en schepenen te gelasten met met het inrichten van een onderzoek de commodo et incommodo, en het dossier opnieuw te behandelen na het openbaar onderzoek.

3.13. Bij het thans bestreden besluit van 20 april 2006 willigt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het door Robert VAN EYKEN namens de consorten JACOBS-VAN ROOST ingestelde beroep in en verleent zij de gevraagde verkavelingsvergunning.

IV. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

4.1. In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dat bepaalt dat, ook al is de aanvraag niet strijdig met het vigerende gewestplan, de vergunning slechts wordt verleend zo de uitvoering ervan verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en van "de beginselen van behoorlijk bestuur",

> "Doordat de bestendige deputatie oordeelt dat de aanvraag tot verkaveling overeenstemt met het voorlopig goedgekeurde rooilijnplan, dat, gelet op de gemeenteraadsbeslissing tot voorlopige vaststelling van de rooilijn, het

verkavelingsberoep ingewilligd wordt en het ontwerp verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De bestendige deputatie willigt het beroep in daar door het voorlopig goedgekeurde rooilijnplan de verdere realisatie van de Groenstraat gekend is.

Terwijl er bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats dient rekening gehouden te worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, en de goede plaatselijke aanleg gebiedt dat een verkaveling wordt bediend door een weg die geschikt is om het verkeer te leiden en er dient verzekerd te worden dat het terrein toegang heeft tot een voldoende uitgeruste weg - quod non.

De verleende vergunning houdt enkel rekening met een voorlopig goedgekeurd rooilijnplan en met een voorlopige vaststelling van de rooilijn, waardoor de beoordeling niet gemaakt is met volledige kennis van zaken en er een manifeste beoordelingsfout gemaakt wordt.

Een nieuwe behandeling (en beslissing) in de gemeenteraad dient immers te volgen na het onderzoek de commodo et incommodo, doch uiteraard is het karakter van de uiteindelijk door de gemeenteraad te nemen definitieve beslissing onzeker.

Enkel de bestaande toestand en de toestand veroorzaakt door de verkaveling mag in de beoordeling betrokken worden, en op straffe van miskenning van de beginselen van behoorlijk bestuur kan en mag de bestendige deputatie haar beoordeling niet laten rusten op een voorlopig goedgekeurd rooilijnplan en op een voorlopige vaststelling van de rooilijn".

4.2. De verwerende partij beantwoordt dit middel als volgt:

"1. Het door de landmeter van de aanvrager ingesteld hoger beroep maakt de verkavelingsaanvraag in haar geheel aanhangig bij de verwerende partij. De verwerende partij treedt hierbij op als bestuursoverheid en dient de aanvraag opnieuw inhoudelijk te beoordelen.

In de bestreden beslissing wordt vooreerst vastgesteld dat het verdelen van een grond in één kavel, bestemd voor de oprichting van residentiële woningen, niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. In het kader van de wettelijke en reglementaire voorschriften is het ontwerp voor vergunning vatbaar.

Aangezien er geen volwaardig BPA en geen verkavelingsvergunning bestaat, zijn er ook geen gedetailleerde reglementaire voorschriften voorhanden. Bij het toestaan van de verkavelingsvergunning is het de taak van de verwerende partij om zich, vervolgens, uit te spreken over de vraag of en, zo ja, op welke wijze de ontworpen verkaveling in een goede plaatselijke ordening kan worden ingepast.

Het is de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de goede plaatselijke ordening te beoordelen en de nodige voorwaarden op te leggen om die te verzekeren, desnoods door het weigeren van de vergunning. De vergunningverlenende overheid moet zich houden aan de feitelijke en juridische gegevens, zoals deze zich bij het nemen van haar besluit voorliggen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vast dat de Groenstraat ter hoogte van het perceel van de aanvrager niet meer verhard is. In het verleden heeft de gemeenteraad van de gemeente ZOERSEL de rooilijn van de Groenstraat voorlopig goedgekeurd. De verdere realisatie van de Groenstraat was nog niet uitgewerkt.

Het is duidelijk dat vastgestelde of goedgekeurde en bekendgemaakte plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen verbindend zijn. Het plan dat de rooilijnen vaststelt is verbindend. Die regel geldt in beginsel niet voor

plannen die nog niet zijn vastgesteld of goedgekeurd zijn en die derhalve geen verbindende of verordenende kracht bezitten.

Het voorlopig vaststellen van de rooilijn is echter een zekere en actuele maatregel van aanleg welke een waarborg biedt voor een goede plaatselijke aanleg. In een rooiplan worden de voorzieningen van de aanleg van nieuwe of de wijziging van bestaande wegen geconcretiseerd door het aangeven van de toekomstige grenzen en meteen ook de te onteigenen stroken. De toekomstige stedenbouwkundige aanleg wordt bijgevolg gevrijwaard.

Door het voorlopig goedkeuren van het rooilijn plan is de verdere realisatie van de Groenstraat door de verwerende partij gekend.

Het voorlopig door de gemeenteraad van de gemeente ZEMST vastgesteld rooilijn- en onteigeningsplan kan bijgevolg - in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aangeeft - wel degelijk als richtinggevend bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag worden gehanteerd (...).

De aanvraag tot verkaveling stemt in casu ontegensprekelijk overeen met het voorlopig goedgekeurde rooilijnplan.

De verwerende partij kon tenslotte op correcte wijze dit rechtsfeit betrekken in haar beoordeling over de aanvraag. Het ontwerp is bijgevolg verenigbaar met de planologische voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

2. Ten overvloede wenst de verwerende partij op te merken dat artikel 102 van het Ruimtelijke Ordeningsdecreet en de artikelen 43, §2 en §5, 55, §1 van het Stedenbouwdecreet de mogelijkheid bieden aan de vergunningverlenende overheid om een aanvraag om een stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunning te weigeren wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan / voorlopig vastgesteld ontwerp-APA/BPA / ...

In casu is de aanvraag echter in overeenstemming met het ontwerp van rooilijnplan".

4.3. In zijn memorie van wederantwoord dupliceert de verzoeker:

"Zoals verwerende partij inderdaad stelt, wordt door het door de landmeter ingestelde hoger beroep de verkavelingsaanvraag in haar geheel bij haar aanhangig gemaakt en dient zij deze opnieuw inhoudelijk te beoordelen.

Daar het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA en het geen deel uitmaakt van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, dient de aanvraag door verwerende partij beoordeeld te worden op basis van de regels i.v.m. de goede plaatselijke ordening; hierbij zal zij zich moeten houden aan de feitelijke en juridische gegevens, zoals deze bij het nemen van haar besluit voorliggen.

In de bestreden beslissing stelt verwerende partij vast dat de verkaveling een wachtgevel voorziet op de rechter perceelsgrens en dat door de versnipperde eigendomssituatie van de aanpalende percelen, deze gevel enkel door samenvoeging van 2 percelen zal kunnen afgewerkt worden. Verder stelt zij nog dat de Groenstraat ter hoogte van de aanvraag niet meer verhard is en dat de verdere realisatie van het wegtracé niet bepaald is; het is niet duidelijk hoe de straat zal beëindigd worden.

Deze redenen waren overigens ook de redenen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ertoe aangezet hebben in zijn ontwerp-besluit voor te stellen het door de landmeter ingestelde hoger beroep niet in te willigen (deze argumenten werden trouwens voorheen ook reeds opgenomen in het negatief advies dat de gemachtigde ambtenaar op 23/03/2005 uitbracht).

Na de hoorzitting van 10/01/2006 laat de bestendige deputatie dan weten aan de gemeente Zemst dat ze haar besluit uitstelt in afwachting van een beslissing

van de gemeenteraad over de verdere realisatie van de Groenstraat en de definitieve goedkeuring van de rooilijn van deze straat.

Niettegenstaande verwerende partij zélf aangeeft haar beslissing uit te stellen in afwachting van (o.a.) de definitieve goedkeuring van de rooilijn van deze straat, oordeelt zij op 20/04/2006 dat het verkavelingsberoep kan ingewilligd worden gelet op de voorlopige vaststelling van de rooilijn. Volgens verwerende partij is het ontwerp om die reden dan ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Hier is verwerende partij reeds een eerste keer in de fout gegaan.

Over de problematiek dat er in de verkaveling een wachtgevel voorzien wordt op de grens met het perceel van verzoeker en dat hier niet (of minstens niet op eenvoudige wijze) kan tegen gebouwd worden, wordt met geen woord meer gerept...

Opnieuw gaat verwerende partij in de fout; zij dient immers ook na te gaan in hoeverre het ontwerp concreet in de bestaande omgeving kan worden geïntegreerd.

Uiteraard gebiedt de goede plaatselijke ordening dat de (latere) oprichting van een gebouw met wachtgevel enkel aanvaardbaar is indien op eenvoudige wijze tegen de wachtgevel kan aangebouwd worden - quod non in casu!

Het is trouwens hoogst onzeker of (en zelfs dan nog blijft de vraag wanneer) er tegen kan aangebouwd worden.

Verzoeker heeft alleszins niet de bedoeling een deel van zijn eigendom te verkavelen en met de verder aanpalenden een overeenkomst te sluiten ten einde een volwaardig bouwlot te vormen; uiteraard kan hij hiertoe onmogelijk verplicht worden.

En, indien dit al zijn bedoeling zou zijn - quod certe non - is het allerminst zeker dat de verder aanpalenden hiertoe bereid zouden zijn.

Het staat dan ook vast dat de goede plaatselijke (toekomstige) ordening in het gedrang gebracht wordt; alvast is door verwerende partij niet overgegaan tot een voldoende toets van het ontwerp met de onmiddellijke omgeving.

Daar verwerende partij, door niet alle gegevens en elementen die de plaatselijke ordening bepalen op een gelijke wijze in haar beoordeling te betrekken, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening zoals vereist krachtens artikel 19, derde lid van het K.B. van 28 december 1972 niet naar behoren heeft verantwoord.

De goede plaatselijke aanleg gebiedt daarnaast dat het perceel toegang heeft tot een voldoende uitgeruste weg.

Dit is in casu niet het geval en wordt ten andere door verwerende partij ook niet betwist, zelfs erkend.

De verwezenlijking van de verkaveling gaat in onderhavig geval gepaard met de uitvoering van infrastructuurwerken, waarvoor bijkomende besluiten vereist zijn die in de bevoegdheid van de gemeenteraad vallen.

Het staat vast dat de nodige gemeenteraadsbesluiten moeten genomen worden alvorens de verkavelingsvergunning kan verleend worden.

Verwerende partij was zich hier terdege van bewust, daar zij haar besluit uitstelde in afwachting van o.m. de definitieve goedkeuring van de rooilijn; uiteindelijk steunt zij haar besluit op de stelling dat de verdere realisatie van de Groenstraat gekend is door het voorlopig goedgekeurde rooilijnplan en willigt het beroep in.

Daar de verleende vergunning enkel rekening houdt met het voorlopig goedgekeurde rooilijnplan en met een voorlopige vaststelling van de rooilijn werd de beoordeling niet met volledige kennis van zaken gemaakt en is er aldus sprake van een manifeste beoordelingsfout.

Verwerende partij merkt in haar memorie op dat het voorlopig vastgestelde rooi- en onteigeningsplan als richtinggevend bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag kan worden gehanteerd.

Dit is inderdaad niet geheel oncorrect, doch verzoeker benadrukt dat het énkel als richtinggevend bij de beoordeling kan worden gehanteerd; het bezit immers geen bindende kracht.

Het karakter van de uiteindelijk door de gemeenteraad terzake te nemen definitieve beslissing is onzeker zodat (minstens) voorbehoud diende gemaakt te worden in de verkavelingsvergunning. Het is immers de taak van de vergunningverlenende overheid het ingediende ontwerp te beoordelen in het licht van de geldende verordenende voorschriften en er over te waken dat deze worden nageleefd.

Enkel de bestaande toestand en de toestand veroorzaakt door de verkaveling mag in de beoordeling betrokken worden.

Verwerende partij kan en had haar beslissing niet mogen laten rusten op een voorlopig goedgekeurd rooilijnplan en op een voorlopige vaststelling van de rooilijn.

Er mag immers niet uit het oog verloren worden dat, nadat de vergunning verleend is, er geen bijkomende voorwaarden meer kunnen opgelegd worden.

De mogelijkheid is overigens niet onbestaande (minstens bestaat theoretisch de mogelijkheid) dat uiteindelijk het rooilijnplan niet definitief goedgekeurd wordt.

Een nieuwe behandeling en beslissing in de gemeenteraad dient immers te volgen na het onderzoek de commodo et incommodo; het karakter van de uiteindelijk te nemen definitieve beslissing is onzeker.

Verwerende partij heeft aldus niet alleen het beginsel van de goede plaatselijke aanleg geschonden, doch ook het zorgvuldigheids- en rechtszekerheidsbeginsel.

In de eerste plaats heeft zij haar beoordeling niet gemaakt met volledige kennis van zaken en werd er een manifeste beoordelingsfout gemaakt, tweedens mag niet vergeten worden dat een verkavelingsvergunning niet alleen het recht verleent de grond te verkopen, aan de kopers geeft zij ook de zekerheid dat zij daar zullen kunnen bouwen.

Indien uiteindelijk niet de nodige gunstige gemeenteraadsbeslissingen zouden genomen worden, zit men met een perceel grond dat niet aan een openbare, goed uitgeruste weg grenst, wat uiteraard niet kan".

4.4. In haar laatste memorie laat de verwerende partij nog gelden wat volgt:

"De verzoekende partij volhardt in haar argumentatie dat het volstaat dat de bestreden beslissing vaststelt dat de aanvraag tot verkaveling overeenstemt met een voorlopig vastgesteld rooilijn- en onteigeningsplan.

Het voorlopig vaststellen van de rooilijn is een zekere en actuele maatregel van aanleg welke een waarborg biedt voor een goede plaatselijke aanleg. In een rooilijnplan worden de voorzieningen van de aanleg van nieuwe of de wijziging van bestaande wegen geconcretiseerd door het aangeven van de toekomstige grenzen en meteen ook de te onteigenen stroken. De toekomstige stedenbouwkundige aanleg wordt bijgevolg gevrijwaard.

Bovendien, zelfs al zou de feitelijke zienswijze (voldongen feiten) in het auditoraatsverslag worden bijgetreden, moet worden vastgesteld dat er geen schending voorligt van de in het eerste middel aangeduide reglementaire bepalingen of beginselen. In het auditoraatsverslag wordt niet aangegeven welk onderdeel van het eerste middel zou zijn geschonden, namelijk artikel 19, lid 2 van het Inrichtingsbesluit, de goede plaatselijke ordening of een beginsel van behoorlijk bestuur".

Beoordeling

4.5. De verzoeker voert in essentie aan dat het motief dat door het voorlopig goedgekeurde rooilijnplan de verdere realisatie van de Groenstraat gekend is, niet afdoende is, aangezien nog een onderzoek de commodo et incommodo dient te worden gehouden, waarna het aan de gemeenteraad toekomt een definitieve beslissing over het rooilijnplan te nemen, welke beslissing onzeker is.

4.6. Uit de hiervoor vermelde gegevens van de zaak blijkt dat het college van burgemeester en schepenen op ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar de gevraagde vergunning heeft geweigerd omwille van het feit dat "in het geheel niet duidelijk is hoe de verdere afwerking van het wegtracé van de Groenstraat zal verlopen."

4.7. De gemeenteraad van Zemst heeft in de zitting van 23 februari 2006 beslist wat volgt:

> "Artikel 1. Het ontwerprooilijn- en onteigeningsplan, dossiernummer d.6373, d.d. 14-02-2006, en de bijhorende tabel der grondinnemingen van Groenstraat, opgesteld door Studie- en landmeetburo Van Eyken, Brusselsesteenweg 180 te 1980 Zemst, voorlopig te aanvaarden op een breedte van 10 m.
> Art. 2. Het college van burgemeester en schepenen te gelasten met het inrichten van een onderzoek de commodo et incommodo.
> Art. 3. Na het openbaar onderzoek onderhavig dossier opnieuw te behandelen in de gemeenteraad".

4.8. Het betreden besluit is, wat de "verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening" betreft, gemotiveerd als volgt:

> "De Groenstraat is een doodlopende straat die ter hoogte van de aanvraag niet meer verhard is. De overzijde van de Groenstraat is gelegen in nog niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Zemst wordt het niet ontwikkelen van het binnengebied Groenstraat/Werfheide vooropgesteld (ruimtelijke kernbeslissing 5).
> De bebouwing links van de aanvraag, bestaat uit woningen in open verband. De rechts aanpalende percelen zijn zeer smalle percelen (4 m) die de tuin vormen van de woningen langs de Tervuursesteenweg.
> De verkaveling voorziet een wachtgevel op de rechter perceelsgrens. Door de versnipperde eigendomssituatie van de aanpalende percelen zal deze gevel enkel door samenvoeging van twee percelen afgewerkt kunnen worden.
> De rooilijn voor de Groenstraat werd in 1979 door de gemeenteraad voorlopig goedgekeurd. De voorziene grondafstand werd bij de aanpalende verkaveling niet gerealiseerd. De verdere realisatie van het wegtracé van de Groenstraat is niet bepaald. Het is niet duidelijk hoe de straat zal beëindigd

worden. Zolang hierover geen beslissing genomen is kan de vergunning niet verleend worden om alle mogelijkheden open te laten.

Na de hoorzitting van 10 januari 2006 heeft de bestendige deputatie de beslissing uitgesteld om de gemeente toe te laten een duidelijk standpunt in te nemen over de Groenstraat.

In haar brief van 27 februari 2006 heeft het college meegedeeld dat de gemeenteraad van Zemst op 23 februari 2006 het rooilijn- en onteigeningsplan voor de Groenstraat voorlopig heeft aanvaard. Kopie van de gemeenteraadsbeslissing en het rooilijnplan zijn bijgevoegd. Volgens de notulen van de gemeenteraadsbeslissing wordt de Groenstraat voorlopig aanvaard op een breedte van 10m. De tabel met de nodige grondafstand is bijgevoegd. Het college wordt gelast met het inrichten van een onderzoek de commodo et incommodo. Het dossier wordt nadien opnieuw behandeld in de gemeenteraad.

De aanvraag tot verkaveling stemt overeen met het voorlopig goedgekeurde rooilijnplan.

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing tot voorlopige vaststelling van de rooilijn, kan het verkavelingsberoep ingewilligd worden.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de bestendige deputatie het beroep inwilligen om volgende redenen:
- door het voorlopig goedgekeurde rooilijnplan is de verdere realisatie van de Groenstraat gekend".

4.9. Door aan te nemen dat door het voorlopig goedgekeurde rooilijnplan de verdere realisatie van de Groenstraat gekend is, loopt de bestendige deputatie vooruit op de resultaten van het nog te houden onderzoek de commodo et incommodo en op de beslissing die de gemeenteraad van Zemst op grond van de resultaten van dit onderzoek zal nemen.

Het bestreden besluit, dat in deze overweging zijn grondslag vindt, is derhalve niet afdoende gemotiveerd.

4.10. Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 20 april 2006 van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende toekenning van een verkavelingsvergunning aan Robert VAN EYKEN namens de consorten JACOBS-VAN ROOSTvoor de verdeling van een perceel grond in één kavel aan de Groenstraat 17 te Zemst (Hofstade), kadastraal bekend sectie A, nrs.72/f2 en 72/v.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van een april 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

bijgestaan door

Astrid Truyens,	griffier

De griffier **De voorzitter**

Astrid Truyens **Roger Stevens**