

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0492 van 21 november 2012  
in de zaak 1112/0534/A/4/0474

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Michel SCHOLASSE en Barthélemy GORZA  
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louisalaan 480  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 maart 2012, strekt tot de gedeeltelijke vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 26 januari 2012, met name “*het deel van de beslissing (...) m.b.t. de bepaling van de stedenbouwkundige lasten (sociale/bescheiden woonaanbod (...))*”.

Bij het voormeld besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode van 7 september 2011, waarbij onder voorwaarden aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning werd verleend, verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij onder voorwaarden een verkavelingsvergunning verleend.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Barthélemy GORZA, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

### III. FEITEN

Op 16 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning (2 kavels).

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woonpark.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 15 oktober 1984 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 15, 'Schilderachtige Dreef', meer bepaald in een zone voor gebouwen in open bebouwing. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 april 2011 tot en met 18 mei 2011, worden 11 bezwaarschriften ingediend.

Telenet brengt op 6 mei 2011 gunstig advies uit.

De Intercommunale voor Waterbedeling in Vlaams-Brabant brengt op 12 mei 2011 een gunstig advies uit

Wonen Vlaams-Brabant adviseert op 13 mei 2011 als volgt:

“ ...

1. *Het decreet grond- en pandenbeleid is van toepassing aangezien de oppervlakte meer bedraagt dan een halve hectare (artikel 4.1.8.1°)*
2. *Het voorstel van de verkavelaar om de sociale/bescheiden last uit te voeren in natura is mijns inziens niet realistisch: eigenlijk zou er dan 1 sociale woning en 1 bescheiden woning moeten gerealiseerd worden.*
3. *Ik zou adviseren om de sociale/bescheiden last af te kopen. Men kan de sociale last uitvoeren door het betalen van een afkoopsom (artikel 4.1.19: € 50.000, bedrag aan te passen aan de ABEX-index) of door de last te verleggen naar een ander, gelijkwaardig stuk grond binnen de gemeente (artikel 4.1.18). De last bescheiden wonen kan enkel worden afgekocht (artikel 4.2.8: € 35.000, eveneens aan te passen aan de ABEX-index).*

...”

Eandis brengt op 20 juni 2011 een gunstig advies uit

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 1 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant, brengt op 25 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode verleent op 7 september 2011 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college motiveert deze beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

*De aangevraagde afwijking qua kroonlijsthoogte en nokhoogte kan enkel voor lot A gunstig geadviseerd worden om volgende redenen:*

- *de omgevende bebouwing kent eveneens minstens 2 volwaardige bouwlagen.*
- *ook de nokhoogte van de 2 gebouwen op de aanpalende percelen (niet de conciërgewoning) is hoger dan 10m t.o.v. het maaiveld ter plaatse: bij woning nr. 38 komt de nok op 60.42 t.o.v. 50.10 en bij nr. 32 is de nok 61.60 hoog t.o.v. peil 50.86.*
- *het genot van jarenlang zicht op een achtergelegen bos kan geen argument zijn om de tegenoverliggende bebouwing lager te maken dan de meeste (en eigen) bebouwing in de straat*
- *een bouwvrije strook van minimum 5m veroorzaakt weinig hinder qua zichten en lichten voor de omliggende bebouwing. De exacte inplanting en hoogte van de woningen zal bovendien pas gekend zijn bij de stedenbouwkundige aanvraag.*
- *de meeste bezwaren op de hoogte van het gebouw op lot A waren gecombineerd met een eventuele inplanting meer achteraan op het perceel, wat vooral meer zicht op het eigen terrein zou veroorzaken en de zon achteraan zou wegnemen.*

*Vermits de omliggende bebouwing bij lot B veel lager is, en het om een achterliggend perceel gaat is een afwijking van kroonlijst- en nokhoogte voor dit lot niet aanvaardbaar.*

*Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*(...)*

*De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:*

**Stedenbouwkundige aspecten**

*De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Schilderachtige Dreef gelden, behoudens indien hierna anders vermeld;*

- *de afwijking qua kroonlijsthoogte en nokhoogte geldt enkel voor lot A en NIET VOOR LOT B. De kroonlijsthoogte voor lot B blijft op 4.40m en de nokhoogte op 7.50m;*
- *de diepte van de bouwzone voor lot A wordt beperkt tot 30m vanaf de voorste bouwlijn, de maximale bouwdiepte blijft op 25m;*
- *na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning moet de afbraak van de gebouwen, het vellen van de bomen en het dichten van de bestaande bekken het voorwerp uitmaken van één of meerdere stedenbouwkundige aanvragen en vergunningen;*
- *de voorschriften zullen als volgt worden aangepast:*

*2.2. Bestemming: deze verkaveling is bestemd voor de bouw van ééngezinswoningen met een permanent en residentieel karakter.*

*3.3. Inplanting: ... de bouwdiepte per gebouw mag niet meer zijn dan 25.00m.*

*4. Bouwvolume: Lot A: na de afbraak van het gebouw [REDACTED]', is het verplicht de scheidingsmuur met [REDACTED] af te werken in degelijk materiaal met minerale of vegetale stoffen. Deze afwerking moet eerst door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd worden.*

*5.5. Daken van de gebouwen: de daken van de hoofdgebouwen zullen minstens één hellend dakvlak hebben, waarvan de helling begrepen is tussen 15° en 45°.*

*De voorwaarden van het advies van Wonen Vlaams-Brabant van 13 mei 2011 stipt na te leven: 'De sociale/bescheiden last af te kopen. Men kan de sociale last uitvoeren door het betalen van een afkoopsom (artikel 4.1.19: 50.000€, bedrag aan te passen aan de ABEX-index) of door de last te verleggen naar een ander, gelijkwaardig stuk grond binnen de gemeente (artikel 4.1.18). De last bescheiden wonen kan enkel worden afgekocht (artikel 4.2.8: 35.000€, eveneens aan te passen aan de ABEX-index). De formaliteiten hiertoe zullen in overleg met het gemeentebestuur bepaald worden.'*  
...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 januari 2012 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden zoals opgelegd door het college.

Na de hoorzitting van 3 januari 2012 beslist de verwerende partij op 26 januari 2012 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

*De aanvrager komt in beroep tegen de verleende vergunning omwille van de sociale last die wordt opgelegd.*

*(...)*

*De voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van het grond- en pandendecreet. De verkaveling heeft een totale oppervlakte van 64are 53ca.*

*e) Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid legt volgende sociale lasten op:*

*In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :...*

*2° ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.*

*De lasten kunnen gerealiseerd worden in natura of ze kunnen afgekocht worden. Woonparken vereisen een lage woningdichtheid. Hier is het dan ook gewenst om de sociale en bescheiden last af te kopen in plaats van effectief te realiseren. Artikel 4.1.19:*

*De verkavelaar kan 'een sociale last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of bouwproject ontwikkeld wordt. De sociale bijdrage wordt berekend door het aantal principieel te verwezenlijken sociale woningen of kavels*

*te vermenigvuldigen met 50.000 euro, en dat bedrag te indexeren aan de hand van de ABEX-index, met als basisindex deze van december 2008.*

*De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied'*

*De verkaveling is onderworpen aan het grond- en pandendecreet. De wetgeving voorziet enkel een toepassing met gehele kavels, kavels zijn op zich niet deelbaar waardoor enkel gewerkt kan worden met volle eenheden van kavels en woningen, ook voor de bijdrageregeling. De wetgeving voorziet geen mogelijkheden om slechts een gedeelte van een kavel te voorzien. Er dient een minimum van één in aanmerking genomen te worden. De sociale bijdrage bedraagt 50.000€ te indexeren aan de hand van de ABEX-index.*

*f) De stedenbouwkundige of verkavelingsaanvragen waarop de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod van toepassing zijn, staan vermeld in art. 4.2.1. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit artikel stelt dat deze bepalingen van toepassing zijn op:*

*1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;*

*...*

*In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :*

*...*

*2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.*

*Art. 4.2.8. bepaalt:*

*De verkavelaar of de bouwheer kan de last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt. De bijdrage is gelijk aan het geïndexeerde forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.*

*Uit een brief van Wonen Vlaams-Brabant van 13 mei 2011 aan de gemeente blijkt dat het bedrag voor het afkopen van het bescheiden woonaanbod neerkomt op 35.000€, eveneens aan te passen aan de ABEX-index.*

*Tijdens de hoorzitting wordt door meester Gorza aangehaald dat er een hervorming van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid is aangenomen door het Vlaamse Parlement op 21 december 2011. Dit werd in de Vlaamse regering bekrachtigd op 23 december 2011.*

*Dit ontwerpdecreet voorziet in een wijziging voor de last inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod bij een verkaveling met minder dan vijf kavels bestemd voor woningbouw en een grondoppervlakte groter dan een halve hectare. Er zou voor dergelijke verkavelingen geen last meer opgelegd worden voor het deel bescheiden woonaanbod.*

*De last sociaal woonaanbod blijft behouden in dit ontwerpdecreet en er blijft één eenheid opgelegd.*

*Dit wijzigingsdecreet is nog niet verschenen in het Belgisch staatsblad en is nog niet van kracht. Gelet op de vervaltermijn waarbinnen de deputatie dient te beslissen, moet de voorliggende aanvraag behandeld worden conform de huidige wetgeving.*

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

- de aanvraag is planologisch verenigbaar met het bestemmingsvoorschrift van woonparkgebied;*
- het verkavelingsontwerp past binnen het geldende BPA 'Schilderachtige Dreef' met een beperkte afwijking;*
- de perceelsverdeling in twee kavels en de bebouwingsmogelijkheden (met beperkt enkele aanpassingen) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening;*
- er is een sociale en bescheiden last voorzien; de wetgeving voorziet enkel een toepassing met gehele kavels, kavels zijn op zich niet deelbaar waardoor enkel gewerkt kan worden met volle eenheden van kavels en woningen, ook voor de bijdrageregeling; er dient een minimum van één in aanmerking genomen te worden; het advies van Wonen Vlaams-Brabant van 13 mei 2011 dient gevolgd te worden.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en lasten opgelegd te worden:*

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Schilderachtige Dreef gelden, behoudens indien hierna anders vermeld;*
- de afwijking qua kroonlijsthoogte en nokhoogte geldt enkel voor lot A en NIET VOOR LOT B. De kroonlijsthoogte voor lot B blijft op 4.40m en de nokhoogte op 7.50m;*
- de diepte van de bouwzone voor lot A wordt beperkt tot 30m vanaf de voorste bouwlijn, de maximale bouwdiepte blijft op 25m;*
- na het verkrijgen van de verkavelingsvergunning moet de afbraak van de gebouwen, het vellen van de bomen en het dichten van het bestaande bekken het voorwerp uitmaken van één of meerdere stedenbouwkundige aanvragen en vergunningen;*
- de voorschriften zullen als volgt worden aangepast:*
  - 2.2. Bestemming: deze verkaveling is bestemd voor de bouw van eengezinswoningen met een permanent en residentieel karakter.*
  - 3.3. Inplanting: ... de bouwdiepte per gebouw mag niet meer zijn dan 25.00m.*
  - 4. Bouwvolume: Lot A: na de afbraak van het gebouw [REDACTED], is het verplicht de scheidingsmuur met [REDACTED] af te werken in een degelijk materiaal. Deze afwerking moet eerst door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd worden.*
  - 5.5. Daken van de gebouwen: de daken van de hoofdgebouwen zullen minstens één hellend dakvlak hebben, waarvan de helling begrepen is tussen 15° en 45°.*
- de voorwaarden van het advies van 'Wonen Vlaams-Brabant' van 13 mei 2011 met als referentie 'verkavelingsaanvraag SGR' stipt na te leven: 'De sociale/bescheiden last af te kopen. Men kan de sociale last uitvoeren door het betalen van een afkoopsom (artikel 4.1.19: 50.000€, bedrag aan te passen aan de ABEX-index) of door de last verleggen naar een ander, gelijkwaardig stuk grond binnen de gemeente (artikel 4.1.18). De last bescheiden wonen kan enkel worden afgekocht (artikel 4.2.8: 35.000€, eveneens aan te passen aan de ABEX-index).*

*De formaliteiten hiertoe zullen in overleg met het gemeentebestuur bepaald worden;*

- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen en de gemeentelijke diensten stipt na te leven. De kosten van aanleg, herlegging of uitbreiding van alle nutsleidingen en van de riolering, vallen ten laste van de verkavelaar;*
- er kan slechts tot de verkoop van de percelen of het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van een woning worden overgegaan, nadat:*
  - 1. de bestaande constructies zijn afgebroken, de bomen zijn geveld en het bestaande bekken/vijver is gedicht (zo de noodzaak hiertoe afdoende blijkt);*
  - 2. de wachtaansluitingen op de openbare riolering geplaatst zijn;*
  - 3. de sociale/bescheiden last is afgekocht.*
- het advies van Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant van 25 augustus 2011 met referentie 4.002/23101/99.7 stipt na te leven*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Het bestreden besluit is met een aangetekende brief van 3 februari 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld op 13 maart 2012, is tijdig.

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

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

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

##### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep/omvang en draagwijdte van het beroep**

*Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet omtrent het voorwerp van haar beroep uiteen:

*“ ...*

*Dit beroep heeft niet de nietigverklaring van de gehele beslissing van de Bestendige Deputatie van Vlaams-Brabant dd. 26.01.2012 als voorwerp, maar enkel het deel van deze beslissing m.b.t. de bepaling van de stedenbouwkundige lasten (bepaling van de afkoopsom voor de sociale/bescheiden lasten, gelijk aan 85.000 EUR).*

*Het bestreden deel van de beslissing van de Bestendige Deputatie is het volgende:*

*“de voorwaarden van het advies van “Wonen Vlaams-Brabant” van 13 mei 2011 met als referentie ‘verkavelingsaanvraag SGR’ stipt na te leven: ...”*

*Het principe van gedeeltelijk beroep is door de Raad van State al lang erkend. In een arrest van 4 maart 2010 (R.v.St., nr 201.512, 4 maart 2010, Communauté Européenne) heeft de Raad van State immers bevestigd (vrije vertaling):*

*...*

*Volgens artikel 4.1.16 van het decreet van 27.03.2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid vormen de 'sociale lasten' (lasten m.b.t. sociaal/bescheiden woonaanbod) lasten in de zin van het (oude) artikel 112 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Artikel 112, nu artikel 4.2.20, §1 van de CODEX, bepaalt dat:*

*...*

*In casu kunnen de bepalingen van de beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 26.01.2012 betreffende de bepaling van de stedenbouwkundige lasten (bepaling van de afkoopsom voor het sociaal/bescheiden woonaanbod) perfect van de rest van de akte gescheiden worden. Bovendien zou de nietigverklaring van deze bepalingen de draagwijdte van het geldige deel niet wijzigen.*

*Dit vloeit voort uit de omstandigheid dat zowel het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Genesius-Rode, als de Bestendige Deputatie van Vlaams-Brabant (in het kader van het beroep) op basis van het advies van de overheid WONEN-VLAANDEREN hebben besloten dat de plaatselijke omstandigheden van het perceel van Verzoekster de uitvoering in natura van de sociale lasten onmogelijk maken zodat er geen andere oplossing is voor Verzoekster dan deze 'sociale/bescheiden lasten' af te kopen (afkoopsom van 85.000 EUR).*

*De onmogelijkheid voor de uitvoering in natura van de 'sociale/bescheiden lasten' vloeit voort uit de omstandigheid dat (i) het perceel van Verzoekster volgens het gewestplan in een woonpark ligt en (ii) het B.P.A. 15 dat op dit perceel van toepassing is, een zeer lage densiteit oplegt (de netto-oppervlakte is beperkt tot 1/10 van de nettoterreinoppervlakte. Bovendien zijn volgens het B.P.A, enkel eengezinsvilla's in deze zone toegestaan – cfr. stuk 5).*

*Praktisch gezien zal Verzoekster onder alle voorbehoud en in afwachting van een beslissing van uw Raad over dit gedeeltelijke beroep, het volledige bedrag van de 'sociale/bescheiden' lasten hebben betaald. In geval van vernietiging van het bestreden deel van de beslissing van de Bestendige Deputatie van 26.01.2012, zou een deel van het bedrag van 85.000 EUR aan Verzoekster terugbetaald dienen te worden. Door die werkwijze is het duidelijk dat de nietigverklaring van het bestreden deel van de beslissing van de Bestendige Deputatie geen invloed heeft op de andere aspecten van deze beslissing (verkaveling + toepassing van de verkavelingsvoorschriften).*

*...*

De verwerende partij stelt dat zij zich inzake de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en het belang gedraagt naar de wijsheid van de Raad.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### **1.**

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar, waardoor een vergunningsbeslissing niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Van dit beginsel kan slechts worden afgeweken – bij wijze van uitzondering – indien vast zou staan dat het gedeelte, dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging, afgesplitst kan worden van de



rest van de vergunning en dat de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou genomen hebben ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mede deel uitmaakte van de aanvraag. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat de Raad zich in de plaats zou stellen van de vergunningverlenende overheid en zich niet zou beperken tot zijn vernietigingsbevoegdheid, aangezien het niet vernietigd gedeelte hoe dan ook zou blijven bestaan.

2.

De verzoekende partij vordert de vernietiging van het bestreden besluit in zoverre de volgende voorwaarde wordt opgelegd:

*“de voorwaarden van het advies van “Wonen Vlaams-Brabant” van 13 mei 2011 met als referentie ‘verkavelingsaanvraag SGR’ stipt na te leven: ‘De sociale/ bescheiden last af te kopen. Men kan de sociale last uitvoeren door het betalen van een afkoopsom (artikel 4.1.19: 50.000€, bedrag aan te passen aan de ABEX-index) of door de last verleggen naar een ander, gelijkwaardig stuk grond binnen de gemeente (artikel 4.1.18). De last bescheiden wonen kan enkel worden afgekocht (artikel 4.2.8.: 35.000€, eveneens aan te passen aan de ABEX-index). De formaliteiten hiertoe zullen in overleg met het gemeentebestuur bepaald worden.”*

Met betrekking tot deze voorwaarde, die de sociale/bescheiden last tot voorwerp heeft, wordt in de bestreden beslissing overwogen:

*“... ”*

*d) Artikel 4.3.1.§1. van de Codex stelt onder meer dat een vergunning wordt geweigerd indien het gevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit decreet heeft onder meer als doel het verwezenlijken van het sociaal aanbod en het bescheiden aanbod. De stedenbouwkundige of verkavelingsaanvragen waarop de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod van toepassing zijn, staan vermeld in art. 4.1.8. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid, meer bepaald:*

*1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;*

*De voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van het grond- en pandendecreet. De verkaveling heeft een totale oppervlakte van 64are 53ca.*

*e) Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid legt volgende sociale lasten op:*

*In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :...*

*2° ten minste tien en ten hoogste twintig procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.*

*De lasten kunnen gerealiseerd worden in natura of ze kunnen afgekocht worden. Woonparken vereisen een lage woningdichtheid. Hier is het dan ook gewenst om de sociale en bescheiden last af te kopen in plaats van effectief te realiseren. Artikel 4.1.19:*

*De verkavelaar kan 'een sociale last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of bouwproject ontwikkeld wordt. De sociale bijdrage wordt berekend door het aantal principieel te verwezenlijken sociale woningen of kavels*

*te vermenigvuldigen met 50.000 euro, en dat bedrag te indexeren aan de hand van de ABEX-index, met als basisindex deze van december 2008.*

*De mogelijkheid, vermeld in het eerste lid, geldt slechts indien het vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt en in zoverre het verkavelingsproject of het bouwproject niet gelegen is in een woonuitbreidings- of woonreservegebied of een voormalig woonuitbreidings- of woonreservegebied'*

*De verkaveling is onderworpen aan het grond- en pandendecreet. De wetgeving voorziet enkel een toepassing met gehele kavels, kavels zijn op zich niet deelbaar waardoor enkel gewerkt kan worden met volle eenheden van kavels en woningen, ook voor de bijdrageregeling. De wetgeving voorziet geen mogelijkheden om slechts een gedeelte van een kavel te voorzien. Er dient een minimum van één in aanmerking genomen te worden. De sociale bijdrage bedraagt 50.000€ te indexeren aan de hand van de ABEX-index.*

*f) De stedenbouwkundige of verkavelingsaanvragen waarop de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod van toepassing zijn, staan vermeld in art. 4.2.1. van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid. Dit artikel stelt dat deze bepalingen van toepassing zijn op:*

*1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;*

*...*

*In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :*

*...*

*2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen: twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.*

*Art. 4.2.8. bepaalt:*

*De verkavelaar of de bouwheer kan de last geheel of gedeeltelijk uitvoeren door middel van de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt. De bijdrage is gelijk aan het geïndexeerde forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning.*

*Uit een brief van Wonen Vlaams-Brabant van 13 mei 2011 aan de gemeente blijkt dat het bedrag voor het afkopen van het bescheiden woonaanbod neerkomt op 35.000€, eveneens aan te passen aan de ABEX-index.*

*...*

Uit deze passus van de beslissing blijkt dat de verwerende partij oordeelde dat de bestreden last diende opgelegd te worden omdat de gevraagde verkaveling is onderworpen aan het grond- en pandendecreet.

De bestreden voorwaarde is derhalve niet afsplitsbaar van het vergunningsbesluit.

De verwijzing van de verzoekende partij naar het arrest van de Raad van State nr. 201.512 van 4 maart 2010 doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk. De Raad van State bevestigt in het voormeld arrest immers dat een administratieve rechtshandeling slechts gedeeltelijk kan worden vernietigd voor zover het betrekking heeft op een onderdeel van de beslissing die afsplitsbaar is.

De conclusie van het voorgaande is dat de vordering van de verzoekende partij tot gedeeltelijke vernietiging onontvankelijk is.

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

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ