

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 1 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0115  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0694-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Bart GILBERT</b> 2. de heer <b>Marc MOMMENS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Thomas BIENSTMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>IPON</b>  vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Kalkhoevestraat 30, bus 31

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo van 14 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in tien bouwkavels op de percelen gelegen te 3120 Tremelo, Ketelbergstraat en Hollandsvin zn., met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 383h2, 384g, 384s en 385t2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 juli 2019.

Advocaat Aline HEYRMAN, loco advocaat Thomas BIENSTMAN, voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Dirk ABBELOOS, loco de heer Francis CHARLIER, voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de openbare zitting van 13 augustus 2019 om te onderzoeken of de procespartijen bereid zijn tot bemiddeling. Niet alle partijen blijken bereid te zijn tot bemiddeling.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 augustus 2019.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk. De verzoekende en tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen 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**

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo weigert op 30 april 2002 een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein aan de Ketelbergstraat en Hollandsvin in dertien bouw kavels. In graad van beroep verleent de verwerende partij op 13 maart 2003 de gevraagde verkavelingsvergunning, maar de bevoegde minister weigert naar aanleiding van een beroep in laatste aanleg de gevraagde verkavelingsvergunning op 14 juli 2005.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 mei 2016 een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van het voormelde terrein in twaalf kavels bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen. De verwerende partij beslist in graad van beroep op 15 september 2016 om de gevraagde verkavelingsvergunning te verlenen voor de zes kavels in het noordelijk gedeelte van de verkaveling en ze te weigeren voor de zes kavels in het zuidelijk gedeelte van de verkaveling.

Naar aanleiding van een beroep van onder meer de verzoekende partijen vernietigt de Raad de beslissing van 15 september 2016 met het arrest van 5 juni 2018 met nummer RvVb/1718/A/0949. De Raad oordeelt dat de voorwaarde om het zuidelijk gedeelte van de verkavelingsaanvraag uit te sluiten uit de vergunning in wezen gelijk staat met het vergunnen van een andere verkaveling dan de aangevraagde en de aanvraag op die wijze essentieel wordt gewijzigd in strijd met artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

2.

De tussenkomenende partij dient op 24 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "het verkavelen van een perceel grond in 10 bebouwbare loten" op de percelen gelegen te 3120 Tremelo, Ketelbergstraat en Hollandsvin.

De aanvraag voorziet de sloop van een bestaande woning, een gedeeltelijke ontbossing van de percelen en de opdeling van het terrein in tien bouwkavels voor eengezinswoningen in open bebouwing.

Er wordt eveneens voorzien in de aanleg van een nieuwe weg die loodrecht vertrekt vanaf de Ketelbergstraat en na ongeveer 60 meter opsplijt in twee zijtakken. De gemeenteraad heeft reeds op 28 april 2016 een beslissing genomen over het wegtracé van de nieuw aan te leggen weg.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juni 2017 tot en met 30 juli 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 20 juli 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 4 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig en keurt het aangepaste boscompensatievoorstel goed.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 14 november 2017 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

1.9 Overeenstemming met de decretale beoordelingselementen voorzien in Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wettelijke bepalingen.

*a) Volgens het Decreet Grond- en Pandenbeleid (GPD) is er een bescheiden last van toepassing op het project van 2 eenheden. De verkavelaar stelt voor om deze bescheiden last af te kopen. Het artikel 4.2.8. (GPD) is hiervoor van toepassing en 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 wordt berekend door het aantal woningen of kavels dat overeenstemt met het gedeelte van de last dat niet wordt uitgevoerd op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.2.6 en 4.2.79 te vermenigvuldigen met 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.*

*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 bijdrage wordt ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod.*

*Het college dient dus uitdrukkelijk in te stemmen met de voorgestelde werkwijze en dient een eigen motivering op te bouwen om tegemoet te komen aan het voorstel.*

*Aangezien de gemeente Tremelo het sociaal bindend objectief nog lang niet bereikte kan dergelijke werkwijze niet aanvaard worden.*

*Daaruit volgt de toepassing van Artikel 4.3.1. (VCRO)*

*§ 1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ...bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;  
Het project is bijgevolg niet vatbaar voor vergunning.*

*b) Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning is er volgens art.3.§1.2° een document vereist waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaar gemachtigd is als hij geen eigenaar van het goed is. Dit document ontbreekt in het aanvraagdossier waaruit kan besloten worden dat er zich legaliteitsbelemmeringen voordoen.*

...

#### 1.19 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Iedere omgeving heeft een specifieke aanleg en vormt een unieke combinatie van factoren. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van de eigen omgeving van het aangevraagde. De onmiddellijke omgeving zal het meeste invloed ondervinden na realisatie van de vergunning. De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is dus het allerbelangrijkste. Toch kan er door het realiseren van het aangevraagde project ook een invloed op de ruimere omgeving ontstaan. Deze is echter ondergeschikt aan de onmiddellijke omgeving omdat deze laatste de aanleg het meest bepaald. In concreto is het nagaan van de verenigbaarheid met de onmiddellijke en ruimere omgeving het belangrijkste aspect van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:  
De vergunningverlenende overheid kan in casu voorbij gaan aan de toetsing van de goede ruimtelijke ordening aangezien het project legaliteitsbelemmeringen geeft. (RvS 19 maart 2012, nr. 218.528, Fievez.)*

#### 1.20 Algemene conclusie

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen.*

*Met toepassing van Artikel 4.3.1. (VCRO)*

*§ 1. Een vergunning wordt geweigerd ...*

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

*Zoals gemotiveerd in punt 1.9 is het voorliggende project hiermee onverenigbaar en bijgevolg NIET vatbaar voor vergunning.*

...

#### **Beslissing**

...

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning.*

...”

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 12 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 februari 2018 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen voor de zes kavels in het noordelijk gedeelte van de verkaveling, maar de gevraagde vergunning te weigeren voor de vier kavels in het zuidelijk gedeelte van de verkaveling. Hij adviseert:

“  
...

### 5.7 Beoordeling

a) In 2016 werd er voor hetzelfde terrein een verkavelingsaanvraag ingediend. De aanvraag beoogde toen het verdelen van het terrein in 12 kavels. Deze aanvraag werd door de gemeente geweigerd. De deputatie verleende voor het noordelijke gedeelte van de verkaveling bestaande uit 6 kavels een vergunning. De andere 6 meer zuidelijke kavels werden uitgesloten omdat deze niet in overeenstemming waren met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. De dichtheid was er te groot met te kleine percelen als gevolg waardoor dit gedeelte niet paste binnen de bestaande bebouwde omgeving aan de rand van het woongebied naast een natuurgebied. Daarnaast werd met de beoogde configuratie en inplanting van de bouwzones ook geen enkele link gelegd met dit natuurgebied. Er was geen enkele doorsteek of toegang tot het natuurgebied voorzien, zelfs geen doorzichten. Een andere invulling met een vermindering van het aantal bouwkavels en een betere aansluiting op het achterliggend natuurgebied drong zich hier op. Tegen deze beslissing werd door buurtbewoners beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze procedure is nog lopende. De voorliggende aanvraag beoogt het verdelen van het terrein in 10 kavels. In het zuidelijke gedeelte worden er in plaats van 6 kavels 4 kavels ingericht. Het noordelijke gedeelte van de verkaveling is zo goed als identiek aan de vorige aanvraag. Aangezien er hiervoor een geldende (maar wel niet definitieve) vergunning is en de ruimtelijke argumentatie aanvaard kan worden, kan deze motivatie worden overgenomen.

...

f) Het betrokken terrein ligt in een residentiële zone, op minder dan 2 km van het centrum van Tremelo. De ligging in een woongebied maakt dat een ontwikkeling hier wel mogelijk moet zijn. Toch dient er ook rekening gehouden te worden met de nabijheid van het natuurgebied en de verschillende woonparken. Met het noordelijke gedeelte van de verkaveling stelde zich de vorige keer geen probleem. De oppervlakte van deze kavels varieert tussen 5 a 84 ca en 11 a 81 ca. De kavels zijn groter dan wat vereist is in een woongebied maar sluiten zo beter aan bij de omgeving en het natuurgebied. In het zuidelijke deel worden nu slechts 4 in plaats van 6 kavels voorzien. De 6 kavels leidde tot een te grote plaatselijke dichtheid, juist op een plaats waar er een overgang naar het natuurgebied wordt verwacht. De huidige aanvraag is wat dit punt betreft dus een verbetering. In het vorige besluit van de deputatie werd er echter ook duidelijk vermeld dat de extra oppervlakte die vrijkomt door het voorzien van minder woningen zeker niet volledig mee opgenomen moest worden in de andere bouwkavels, maar beter aangewend kon worden in functie van een betere aansluiting op het natuurgebied met bijvoorbeeld een publieke wandelstrook of een gemeenschappelijke groenzone met een speeltuig. Dergelijke doorsteek of toegang wordt nog steeds niet voorzien, terwijl dit zeker een meerwaarde kan betekenen voor het betrokken project en voor de buurt.

g) Net zoals de vorige keer komt het zuidelijke gedeelte dus ook nu niet in aanmerking voor vergunning terwijl de 6 kavels in het noordelijke gedeelte van de verkaveling daarentegen wel ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. De kaveloppervlakte, de specifieke perceelsconfiguratie, de concrete inplanting van de bouwzones met zijdelingse tuinzones en de luchtige invulling worden positief beoordeeld. De 6 kavels sluiten voldoende aan bij de bestaande bebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving. Daarnaast wordt in de voorliggende verkavelingsaanvraag voldoende zorg besteed aan de niet-bebouwde gedeeltes van de betrokken kavels om zowel kwalitatieve private buitenruimtes te creëren als een voldoende groene inkadering binnen de betrokken woonomgeving. Zo zijn alle tuinzones zuidgeoriënteerd en wordt er per kavel een specifieke zone voorzien die verplicht dient aangeplant te worden volgens het bijhorend beplantingsplan.

*h) In functie van een nog betere integratie van de 6 toekomstige woningen binnen de bestaande bebouwde omgeving dient best wel de toegelaten bouwhoogte beperkt te worden. Volgens de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mogen de woningen namelijk 2 bouwlagen omvatten, terwijl de overige woningen langs de Ketelbergstraat slechts 1 bouwlaag of maximaal 1,5 bouwlagen hebben. Daarom wordt de maximale kroonlijsthoogte verlaagd van 6,00 m naar 4,50 m. De aanvrager kon hiermee tijdens de hoorzitting die georganiseerd werd naar aanleiding van de vorige aanvraag akkoord gaan.*

*i) Wat de ontsluiting betreft, stelt hier ook geen probleem. De wegenis wordt gratis afgestaan aan de gemeente. Aangezien de wegenis identiek is aan deze van de vorige aanvraag kan er voor de goedkeuring door de gemeenteraadsbeslissing teruggegrepen worden naar de gemeenteraadsbeslissing van 28 april 2016. De nieuwe wegenis wordt aangelegd, alsook het gedeelte van de Ketelbergstraat tussen het betrokken terrein en de Baalsebaan. Dit alles maakt dat de nieuwe kavels grenzen aan een openbare, verharde en voldoende uitgeruste straat die eigendom is van de gemeente.*

*j) De voorliggende verkavelingsaanvraag valt onder de toepassingsnorm van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, aangezien het om een verkaveling gaat met ten minste 10 kavels en die een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaat (artikel 4.2.1). Zelfs met uitsluiting van het zuidelijke gedeelte blijven de bepalingen inzake verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod van toepassing aangezien in artikel 4.2.1. onder 4° ook de verkavelingen zijn opgenomen die niet voldoen aan 1° maar waarvoor een verkavelingsvergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan. Overeenkomstig artikel 4.2.5 van het decreet grond- en pandenbeleid wordt bijgevolg van rechtswege aan de verkavelingsvergunning een last verbonden in de zin van artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dergelijke last bescheiden woonaanbod verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage. Deze percentages zijn vastgelegd in artikel 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid voor wat betreft de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod. In het voorliggend dossier zijn de gronden in particulier eigendom en dient er bijgevolg 20 % van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels als bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden. Met maximaal 10 vergunbare kavels (6 in het noordelijke gedeelte en maximum 4 in het zuidelijke gedeelte) komt dit neer op 2 kavels die als bescheiden woonaanbod moeten gerealiseerd worden.*

*In het aanvraagformulier heeft de aanvrager aangeduid dat hij de last bescheiden woonaanbod wil afkopen. Op zich kan hiermee akkoord gegaan worden want niet elk woongebied is geschikt voor de realisatie van de bescheiden last in natura. Dit is in tegenstelling met de gemeente die de aanvraag heeft geweigerd omdat deze onverenigbaar zou zijn met de normen en de percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. De gemeente wil niet akkoord gaan met een storting van een bijdrage omdat het sociaal bindend objectief nog lang niet bereikt is en wil de last in natura gerealiseerd zien.*

*Echter zoals er ook in het vorige besluit werd vermeld, wordt per uitzondering de uitvoering van de bescheiden last voor het terrein in haar geheel hier best doorgeschoven naar de volgende fase van de verkaveling. Op die manier wordt aan de verkavelaar de keuze gegeven om de bescheiden last dan wel in natura uit te voeren bij de verdere invulling van het zuidelijke gedeelte, zoals de gemeente verkiest, of gebruik te maken van de*

*bijdrageregeling. Er kan immers nog niet vooruitgelopen op de concrete ruimtelijk aanvaardbare invulling van dit zuidelijke gedeelte van het terrein in kwestie. Zo kunnen 2 kleinere kavels in combinatie met een extra openbare ruimte als verbinding naar het natuurgebied misschien ook ruimtelijk verdedigbaar zijn.*

*k) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende verkavelingsaanvraag in aanmerking komt voor een vergunning, althans voor wat de 6 kavels in het noordelijke gedeelte betreft en de voorziene wegenis aanleg. In toepassing van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De dichtheid is aanvaardbaar. Daarnaast bieden de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voldoende garantie dat de op te richten woningen zich visueel-vormelijk en inzake de schaal zullen integreren binnen de betrokken omgeving, mits de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 4,50 m in plaats van 6,00 m. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit omwille van het beperkt aantal kavels.*

#### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de 4 kavels in het zuidelijke gedeelte van de verkaveling, zijnde kavels 4, 5, 6 en 7, om volgende redenen:*

- door de beoogde configuratie van de kavels wordt geen enkele link gelegd met het achterliggende natuurgebied;*
- een betere aansluiting met een doorsteek of een toegang naar het natuurgebied dringt zich op.*

*De aanvraag komt wel in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de 6 kavels in het noordelijke gedeelte van de verkaveling, zijnde kavels 1, 2, 3, 8, 9 en 10, om volgende redenen:*

- de 6 kavels zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats;*
- de 6 kavels zijn voldoende ruim en door hun specifieke perceelsconfiguratie en concrete inplanting van de bouwzones met zijdelingse tuinzones is er een luchtige en open invulling;*
- de 6 kavels sluiten voldoende aan bij de bestaande bebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving;*
- daarnaast bieden de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voldoende garantie dat de op te richten woningen zich zullen integreren binnen de betrokken omgeving, mits de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 4,50 m in plaats van 6,00 m;*
- bovendien is er ook bijzondere zorg besteed aan de niet-bebouwde gedeelten van de betrokken kavels om zowel kwalitatieve private buitenruimtes te creëren als een voldoende groene inkadering binnen de betrokken woonomgeving;*
- met de beoogde wegenis aanlegwerken en gratis grondafstand zullen de beoogde kavels gelegen zijn langs een verharde en voldoende uitgeruste weg.*

*...*

Na de hoorzitting van 13 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 maart 2018 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### 5.7 Beoordeling

*a) In 2016 werd er voor hetzelfde terrein een verkavelingsaanvraag ingediend. De aanvraag beoogde toen het verdelen van het terrein in 12 kavels. Deze aanvraag werd door de gemeente geweigerd. De deputatie verleende voor het noordelijke gedeelte van de verkaveling bestaande uit 6 kavels een vergunning. De andere 6 meer zuidelijke kavels*

werden uitgesloten omdat deze niet in overeenstemming waren met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. De dichtheid was er te groot met te kleine percelen als gevolg waardoor dit gedeelte niet paste binnen de bestaande bebouwde omgeving aan de rand van het woongebied naast een natuurgebied. Daarnaast werd met de beoogde configuratie en inplanting van de bouwzones ook geen enkele link gelegd met dit natuurgebied. Er was geen enkele doorsteek of toegang tot het natuurgebied voorzien, zelfs geen doorzichten. Een andere invulling met een vermindering van het aantal bouwkvavels en een betere aansluiting op het achterliggend natuurgebied drong zich hier op. Tegen deze beslissing werd door buurtbewoners beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze procedure is nog lopende. De voorliggende aanvraag beoogt het verdelen van het terrein in 10 kvavels. In het zuidelijke gedeelte worden er in plaats van 6 kvavels 4 kvavels ingericht. Het noordelijke gedeelte van de verkaveling is zo goed als identiek aan de vorige aanvraag.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De voorliggende verkavelingsaanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis. Deze toename aan verharde oppervlakte zal ter plaatse leiden tot een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Overeenkomstig artikel 12 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater kan een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd alleen verleend worden als er voorzien is in de plaatsing van collectieve voorzieningen voor infiltratie of buffering die voldoen aan de bepalingen van artikel 10 en 11. Voor de berekening van de dimensionering van de infiltratie- of buffervoorziening moet hierbij uitgegaan worden van de oppervlakte van de aan te sluiten wegverharding vermeerderd met 80 m<sup>2</sup> per kavel binnen de verkaveling. De voorliggende aanvraag voorziet in de plaatsing van een collectieve infiltratievoorziening (wadi) met een totale inhoud van 37.850 l en een totale oppervlakte van 55 m<sup>2</sup>, en dit in functie van een totale afwaterende oppervlakte van 1.383 m<sup>2</sup>. De provinciale dienst Waterlopen bevestigt dat de wadi correct gedimensioneerd is.

De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. De verplichtingen op de individuele kvavels zoals bepaald in de verordening blijven onverminderd van toepassing. Hier mag geen voorafname van gemaakt worden bij de dimensionering van de collectieve infiltratievoorziening.

Op het terrein is een vijver aanwezig die gedempt wordt. De buurtbewoners uitten tijdens het openbaar onderzoek hun bezorgdheid hieromtrent. Alhoewel de provinciale dienst Waterlopen een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht, werd het dempen van de vijver de vorige keer nog eens expliciet aan hen voorgelegd. Er kan gesteld worden dat het dempen van een vijver weinig effect heeft op de waterhuishouding. Binnen de projectzone wordt er een wadi voorzien die gunstiger is om het hemelwater te laten infiltreren.

c) In navolging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een vormvrije project-MER-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat de mogelijke milieueffecten van het voorliggend project niet aanzienlijk zijn.



d) Volgens artikel 5.4.1 van het Onroerenderfgoeddecreet is voor deze aanvraag een bekrachtigde archeologienota noodzakelijk. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft de archeologienota bekrachtigd op 5 april 2017 met de motivering dat de doorgevoerde inschatting van de archeologische waarde van het onderzochte gebied plausibel en gemotiveerd onderbouwd is en dat het programma van de maatregelen dat wordt voorgesteld adequaat en begrijpelijk voor en uitvoerbaar voor derden is.

e) De voorliggende verkavelingsaanvraag valt onder de toepassingsnorm van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, aangezien het om een verkaveling gaat met ten minste 10 kavels en die een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaat (artikel 4.2.1). Overeenkomstig artikel 4.2.5 van het decreet grond- en pandenbeleid wordt bijgevolg van rechtswege aan de verkavelingsvergunning een last verbonden in de zin van artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dergelijke last bescheiden woonaanbod verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage. Deze percentages zijn vastgelegd in artikel 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid voor wat betreft de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod. In het voorliggend dossier zijn de gronden in particuliere eigendom en dient er bijgevolg 20 % van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels als bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden. Met 10 kavels komt dit neer op 2 kavels die als bescheiden woonaanbod moeten gerealiseerd worden.

De aanvrager wil de last bescheiden woonaanbod afkopen. Hiermee kan akkoord gegaan worden want niet elk woongebied is geschikt voor de realisatie van de bescheiden last in natura. Dit is in tegenstelling met de gemeente die de aanvraag heeft geweigerd omdat deze onverenigbaar zou zijn met de normen en de percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. De gemeente wil niet akkoord gaan met een storting van een bijdrage omdat het sociaal bindend objectief nog lang niet bereikt is en wil de last in natura gerealiseerd zien.

In artikel 4.2.8 van het decreet grond- en pandenbeleid wordt de bijdrage als volgt bepaald: 'De bijdrage wordt berekend door het aantal woningen of kavels dat overeenstemt met het gedeelte van de last dat niet wordt uitgevoerd op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.2.6 en 4.2.7 te vermenigvuldigen met 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.'

Dit bedrag werd vastgelegd op € 40.300 (website Wonen-Vlaanderen) per kavel.

f) De gemeente weigerde de aanvraag ook omdat het document waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaars van de gronden gemachtigd is, ontbrak. De gevraagde volmachten van twee eigenaars en een ruilovereenkomst van de derde eigenaar werden echter tijdens de beroepsprocedure door de aanvrager aan het dossier toegevoegd

g) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De sloop van een woning en het verkavelen van een terrein is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

*h) Het betrokken terrein ligt in een residentiële zone, op minder dan 2 km van het centrum van Tremelo. De ligging in een woongebied maakt dat een ontwikkeling hier wel mogelijk moet zijn. Toch dient er ook rekening gehouden te worden met de nabijheid van het natuurgebied en de verschillende woonparken. Met het noordelijke gedeelte van de verkaveling stelde zich de vorige keer geen probleem. De oppervlakte van deze kavels varieert tussen 5 a 84 ca en 11 a 81 ca. De kavels zijn groter dan wat vereist is in een woongebied maar sluiten zo beter aan bij de omgeving en het natuurgebied. In het zuidelijke deel worden nu slechts 4 in plaats van 6 kavels voorzien. De 6 kavels leidde tot een te grote plaatselijke dichtheid, juist op een plaats waar er een overgang naar het natuurgebied wordt verwacht. De huidige aanvraag is wat dit punt betreft dus een verbetering.*

*In het vorige besluit van de deputatie werd er echter ook vermeld dat de extra oppervlakte die vrijkomt door het voorzien van minder woningen zeker niet volledig mee opgenomen moest worden in de andere bouw kavels, maar beter aangewend kon worden in functie van een betere aansluiting op het natuurgebied met bijvoorbeeld een publieke wandelstrook of een gemeenschappelijke groenzone met een speeltuig. Dergelijke doorsteek of toegang wordt nog steeds niet voorzien, terwijl dit zeker een meerwaarde kan betekenen voor het betrokken project en voor de buurt. Daarom zal er een planaanpassing worden doorgevoerd zodat het mogelijk is om het achterliggende natuurgebied te bereiken via de verkaveling. Er wordt opgelegd dat er één erfdienstbare doorgang met een breedte van 2,00 m wordt aangelegd die zich op de kavels 5 en 6 bevindt. De doorgang dient langs beide zijden afgeboord te worden met een haag en de effectieve vrije doorgang dient minimum 1,65 m breed te zijn. De kavelgrens tussen kavels 5 en 6 blijft dus op de voorgestelde plaats liggen maar de bouwzones van de betrokken kavels worden wel telkens met 1,00 m versmald zodat de afstand van de bouwzones tot de doorgang 4,00 m blijft bedragen. Omdat deze doorgang niet behoort tot het openbaar domein maar in eigendom is van de eigenaars van de kavels 5 en 6 dient er geen nieuwe gemeenteraadsbeslissing te worden genomen.*

*i) Rekening houdend met deze aanpassing kunnen de kaveloppervlakte, de specifieke perceelsconfiguratie, de concrete inplanting van de bouwzones met bijhorende tuinzones en de luchtige invulling positief worden beoordeeld. De kavels sluiten voldoende aan bij de bestaande bebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving. Daarnaast wordt in de voorliggende verkavelingsaanvraag voldoende zorg besteed aan de niet-bebouwde gedeeltes van de betrokken kavels om zowel kwalitatieve private buitenruimtes te creëren als een voldoende groene inkadering binnen de betrokken woonomgeving. Zo zijn alle tuinzones zuidgeoriënteerd en wordt er per kavel een specifieke zone voorzien die verplicht dient aangeplant te worden volgens het bijhorend beplantingsplan. Om het groene karakter van het gebied maximaal te bewaren, worden veel bestaande bomen bewaard en worden er ook nog nieuwe bomen aangeplant.*

*j) In functie van een nog betere integratie van de toekomstige woningen binnen de bestaande bebouwde omgeving dient best wel de toegelaten bouwhoogte beperkt te worden. Volgens de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mogen de woningen namelijk 2 bouwlagen omvatten, terwijl de overige woningen langs de Ketelbergstraat slechts 1 bouwlaag of maximaal 1,5 bouwlagen hebben. Daarom wordt de maximale kroonlijsthoogte verlaagd van 6,00 m naar 4,50 m. De aanvrager kon hiermee tijdens de hoorzitting die georganiseerd werd naar aanleiding van de vorige aanvraag akkoord gaan.*

*k) Wat de ontsluiting betreft, stelt hier ook geen probleem. De wegenis wordt gratis afgestaan aan de gemeente. Aangezien de wegenis identiek is aan deze van de vorige*

*aanvraag kan er voor de goedkeuring door de gemeenteraadsbeslissing teruggegrepen worden naar de gemeenteraadsbeslissing van 28 april 2016.*

*De nieuwe wegenis wordt aangelegd, alsook het gedeelte van de Ketelbergstraat tussen het betrokken terrein en de Baalsebaan. Dit alles maakt dat de nieuwe kavels grenzen aan een openbare, verharde en voldoende uitgeruste straat die eigendom is van de gemeente.*

*l) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende verkavelingsaanvraag in aanmerking komt voor een vergunning. In toepassing van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De dichtheid is aanvaardbaar. Daarnaast bieden de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voldoende garantie dat de op te richten woningen zich visueel-vormelijk en inzake de schaal zullen integreren binnen de betrokken omgeving, mits de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 4,50 m in plaats van 6,00 m. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit omwille van het beperkt aantal kavels.*

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

- de kavels zijn in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats;*
- de kavels zijn voldoende ruim en door hun specifieke perceelsconfiguratie en concrete inplanting van de bouwzones met bijhorende tuinzones is er een luchtige en open invulling;*
- de kavels sluiten voldoende aan bij de bestaande bebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving;*
- daarnaast bieden de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voldoende garantie dat de op te richten woningen zich zullen integreren binnen de betrokken omgeving, mits de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 4,50 m in plaats van 6,00 m;*
- bovendien is er ook bijzondere zorg besteed aan de niet-bebouwde gedeelten van de betrokken kavels om zowel kwalitatieve private buitenruimtes te creëren als een voldoende groene inkadering binnen de betrokken woonomgeving;*
- door de opgelegde erfdienstbare doorgang wordt er een link gelegd met het achterliggende natuurgebied en is er betere aansluiting met dit gebied;*
- met de beoogde wegenisaanlegwerken en gratis grondafstand zullen de beoogde kavels gelegen zijn langs een verharde en voldoende uitgeruste weg.*

## **BESLUIT**

...

*2. De aanvraag inzake een verkavelingsaanvraag, gelegen ketelbergstraat en Hollandsvin te Tremelo, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie C, perceelnummer 383h2, 384g, 384s, 385t2 te vergunnen met volgende voorwaarden en lasten:*

- voor de uitvoering en toepassing van de verkaveling en de vervreemding van de kavels of deze aan te wenden als bouwgrond wordt de bestaande woning Ketelbergstraat nr. 14 afgebroken;*
- het gedeelte van het terrein met de ontworpen wegenis ter grootte van  $\pm 1.349 \text{ m}^2$  wordt gratis afgestaan aan de gemeente om ingelijfd te worden in het openbaar domein;*
- de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden stipt nageleefd (zie bijlage). Enkel het voorschrift 3.2.1.3. Bouwvolume wordt als volgt gewijzigd:  
De kroonlijsthoogte van het gebouw is maximum 4,50 m (gemeten vanaf de 0-pas). De maximale dakhelling bedraagt 45° en de maximale nokhoogte bedraagt 9,50 m (gemeten vanaf de 0-pas);*

- *er dient één erfdienstbare doorgang met een breedte van 2,00 m te worden aangelegd die zich op de kavels 5 en 6 bevindt. De doorgang dient langs beide zijden afgeboord te worden met een haag en de effectieve vrije doorgang dient minimum 1,65 m breed te zijn. De bouwzones van de betrokken kavels worden telkens met 1,00 m versmald zodat de afstand van de bouwzones tot de doorgang 4,00 m blijft bedragen;*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van de provinciale dienst Waterlopen van 20 juli 2017 worden stipt nageleefd (zie bijlage 1);*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 4 augustus 2017 worden stipt nageleefd (zie bijlage 2);*
- *de adviezen en de reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd en alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
- *de archeologienota bekrachtigd op 5 april 2017 wordt nageleefd;*
- *overeenkomstig artikel 4.2.20 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en artikel 4.2.5 van het decreet grond- en pandenbeleid wordt er aan de verkavelingsvergunning een last verbonden met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. Deze last wordt uitgevoerd door middel van een storting van een bijdrage aan de gemeente Tremelo, zoals bepaald in artikel 4.2.8 van het decreet grond- en pandenbeleid. Deze bijdrage bedraagt €40.300 per kavel.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° en artikel 4.4.20, §1, vierde lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder: VCRO), artikel 4.2.5, §1 en artikel 4.2.8 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (verder: Decreet Grond- en Pandenbeleid), van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (verder: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De gevraagde verkaveling valt volgens de verzoekende partijen onder de toepassing van de bepalingen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid inzake de verwezenlijking van een

bescheiden woonaanbod aangezien er minstens tien kavels worden voorzien en de verkaveling een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaat. Er moeten dus op grond van artikel 4.2.1 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid minstens twee kavels als bescheiden woonaanbod worden gerealiseerd.

Hoewel het college van burgemeester en schepenen zich uitdrukkelijk heeft verzet tegen het afkopen van het bescheiden woonaanbod omdat het sociaal objectief in Tremelo nog lang niet is gerealiseerd, gaat de verwerende partij wel akkoord met de gevraagde afkoping met de motivering dat niet elk woongebied geschikt is voor de realisatie van een bescheiden last in natura. Er wordt volgens de verzoekende partijen in de motivering echter volstrekt niet concreet aangegeven waarom het afkopen van de bescheiden last in de gegeven omstandigheden wel aanvaardbaar zou zijn en waarom de verwerende partij rechtstreeks ingaat tegen de duidelijk geformuleerde gemeentelijke beleidsvisie.

Het afkopen van de bescheiden last geldt slechts ondergeschikt en voor zover de vergunningverlenende overheid ermee instemt. De compensatieregeling is volgens de verzoekende partijen dus een gunst en geen recht. Het is zeer duidelijk dat een compensatie niet wenselijk is gelet op de concrete situatie in de gemeente Tremelo waarbij een bindend sociaal objectief dat tegen 2020 dient te worden gerealiseerd, nog lang niet bereikt is. De verwerende partij is zonder deugdelijke motivering akkoord gegaan met de uitvoering bij wijze van storting van een financiële bijdrage, in strijd met de gemeentelijke visie. Dit weegt des te zwaarder door omdat de gemeente juist de instantie bij uitstek is om daarover te oordelen, nu zij niet alleen kennis heeft van de concrete lokale situatie en uitdagingen, maar ook diegene is die het bindend sociaal objectief moet realiseren.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat artikel 4.4.20 VCRO betrekking heeft op de basisrechten voor zonevreemde constructies en niet van toepassing is op de aanvraag. Als het middel betrekking zou hebben op artikel 4.2.20 VCRO, moet worden vastgesteld dat het artikel niet meer van toepassing is door de inwerkingtreding van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (verder: OVD). Het middel is dus zonder voorwerp voor zover het verwijst naar artikel 4.2.20 VCRO.

Uit artikel 4.2.8 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid blijkt dat de uitvoering van de last door de storting van een bijdrage enkel geldt indien het vergunningverlenend bestuursorgaan daarmee instemt en het project niet in woonuitbreidings- of woonreservegebied gelegen is. In het dossier is volgens de verwerende partij aan de voorwaarden voldaan. De verwerende partij wordt in beroep beschouwd als het vergunningverlenend bestuursorgaan en het verkavelingsproject ligt in woongebied. Artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO wordt dus niet geschonden.

De verzoekende partijen kunnen bovendien niet tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht opwerpen. Uit de bewoordingen van het verzoekschrift blijkt dat in wezen de schending van de materiële motiveringsplicht wordt bedoeld. De verzoekende partijen kennen de formele motieven van de beslissing zodat zij niet dienstig de schending van de formele motiveringsplicht kunnen invoeren. De in de bestreden beslissing aangehaalde motieven zijn bovendien pertinent en draagkrachtig en zijn bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is niet onderbouwd door loutere stijlformules. Met verwijzing naar rechtspraak van de Raad en de Raad van State stelt de verwerende partij dat niet moet worden gemotiveerd waarom de verwerende partij het standpunt van het gemeentebestuur niet bijtreedt. Uit de beslissing blijkt duidelijk op welke motieven de verwerende partij haar beslissing steunt.

Uit het dossier blijkt dat de verwerende partij alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier heeft onderzocht zodat zij met kennis van zaken kon beslissen. Er werden adviezen ingewonnen en de verzoekende partijen werden gehoord. Het enkele gegeven dat de verzoekende partijen bezwaren hebben ingediend maar de verwerende partij toch besloten heeft om de vergunning te verlenen, maakt op zich geen schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat in navolging van de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2016 juist wordt voorzien in voldoende grote kavels. De loten aan zuidelijke zijde worden immers omwille van hun beperkte omvang uitgesloten omdat ze niet binnen de bestaande omgeving zouden passen. Ook in zijn aanvankelijke weigeringsbeslissing van 24 mei 2016 heeft het college van burgemeester en schepenen gesteld dat de schaal van de individuele perceeloppervlaktes niet overeen zou stemmen met de onmiddellijke omgeving. De realisatie van voldoende grote kavels op maat van de omgeving is dus aan de orde, waardoor de bescheiden last niet in natura kan worden gerealiseerd.

Er bestaat volgens het Decreet Grond- en Pandenbeleid ook geen verplichting om de bescheiden last te verwezenlijken in natura. De bouwheer of verkavelaar heeft een keuzerecht. De bepalingen in artikel 4.2.5 tot 4.2.8 van het Decreet Grond- en Pandenbeleid gaan steeds uit van de optiemogelijkheden voor de verkavelaar of bouwheer. Gelet op de onmogelijkheid om een bescheiden last in natura uit te voeren, opteert de tussenkomende partij ervoor om de bescheiden last te voldoen door middel van de storting van een bijdrage aan de gemeente.

De tussenkomende partij werpt ten overvloede nog op dat het gegeven dat het sociaal objectief door de gemeente Tremelo nog niet is gerealiseerd, niet aan de tussenkomende partij kan worden tegengeworpen. Het in natura uitvoeren van de bescheiden last, draagt geenszins bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief. Het bescheiden woonaanbod behoort niet meer tot het sociaal woonaanbod, zodat bescheiden wooneenheden de vastgestelde tekorten inzake sociaal wonen niet kunnen opvangen. Bovendien is het niet ernstig het substantieel tekort aan sociale huurwoningen te willen opvangen met twee bescheiden koopwoningen. Door de last uit te voeren via een financiële compensatie kan dat net bijdragen tot het bereiken van het bindend sociaal objectief. Luidens artikel 4.2.8, derde lid van het Decreet Grond- en Pandenbeleid dient de compensatie immers door de gemeente te worden ingezet "*ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod*". De creatie van een sociaal woonaanbod ligt niet in de macht van de aanvrager, maar via de betaling van een compensatiesom kan het lokaal bestuur wel middelen injecteren in het lokaal sociaal woonbeleid.

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota dat het middel wel degelijk ontvankelijk is. Het OVD regelt louter de procedure om een omgevingsvergunning te verkrijgen. Door het ingevoegde artikel 397 OVD hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om de implementatie van de omgevingsvergunning uit te stellen tot uiterlijk 1 juli 2017 en vervolgens tot 1 januari 2018 ingevolge het decreet van 2 juni 2017. De werking van de oude procedure werd zo verlengd voor de aanvragen die tot 31 december 2017 hebben ingediend. De gemeente Tremelo heeft van de uitstelmogelijkheid gebruik gemaakt. Aangezien de aanvraag is ingediend op 24 mei 2017, blijven de oude procedureregels van toepassing. Dat wil zeggen dat artikel 4.2.20 VCRO wel degelijk van toepassing is op de aanvraag. Overigens bevat het OVD met artikel 75, vierde lid een identieke bepaling zodat er geen twijfel over kan bestaan dat de bepaling inhoudelijk nog steeds van toepassing is.

De verwerende partij is bovendien slecht geplaatst om de onontvankelijkheid van het middel op te werpen wegens de beweerdelijke niet-toepasbaarheid van artikel 4.2.20 VCRO, nu zij zelf in de bestreden beslissing naar die bepaling verwijst.

Het bindend sociaal objectief van een gemeente is inderdaad samengesteld uit het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen. De decreetgever heeft geen taakstelling vastgesteld wat betreft het aantal te realiseren bescheiden woningen. Wel moet de vergunningverlenende overheid in die gemeenten die nog niet aan het bindend sociaal objectief voldoen een zogenaamde bescheiden last opleggen. Op die manier zullen bij grotere verkavelingen een aantal woningen voldoen aan de decretaal bepaalde criteria van een bescheiden woning. Er bestaat volgens de verzoekende partijen dus wel degelijk een duidelijke correlatie tussen het niet bereiken van het bindend sociaal objectief en de realisatie (in natura) van bescheiden woningen.

De verzoekende partijen vervolgen dat de verwerende partij en de tussenkomende partij in hun argumentatie lijken te vergeten dat de compensatiemaatregel een gunst betreft en géén recht. De gemeente heeft terecht geoordeeld dat het afkopen van de bescheiden last in de concrete omstandigheden niet wenselijk is. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet afdoende waarom de verwerende partij heeft beslist om de uitvoering via de storting van een financiële bijdrage toe te staan in strijd met de gemeentelijke beleidsvisie. De devolutieve werking van het beroep ontslaat de verwerende partij er niet van om bij de bepaling van de concrete bescheiden last en uitvoeringswijze rekening te houden met de principes van behoorlijk bestuur, wat in deze zaak niet gebeurd is. Dat de last niet realiseerbaar zou zijn in natura, toont alleen maar aan dat een dergelijk grootschalig project niet inpasbaar is en om die reden moet worden geweigerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.1*

De verwerende partij kan niet gevolgd worden in haar exceptie dat het middel onontvankelijk zou zijn bij gebrek aan voorwerp voor zover de schending van artikel 4.4.20 VCRO dan wel 4.2.20 VCRO zou worden ingeroepen.

Uit de uiteenzetting van het middel blijkt duidelijk dat de vermelding van artikel 4.4.20 VCRO bij de ingeroepen bepalingen een materiële vergissing betreft en het middel onder meer gesteund is op een schending van artikel 4.2.20 VCRO.

Hoewel artikel 4.2.20 VCRO ondertussen via artikel 307 OVD werd opgeheven en met artikel 75, vierde lid een analoge bepaling is ingevoegd in het OVD, is de omgevingsvergunningsprocedure uit het OVD door de decreten van 3 februari 2017 en 2 juni 2017 houdende de nadere regels tot implementatie van de omgevingsvergunning voor aanvragen zoals voorliggende aanvraag pas in werking getreden op 1 januari 2018, en dus na het indienen van de vergunningsaanvraag.

Artikel 393, eerste lid OVD bepaalt dat *“een aanvraag voor een verkavelingsvergunning, gedaan met toepassing van titel IV, hoofdstuk 7, van de VCRO, die is ingediend voor de datum van de inwerkingtreding van dit decreet, wordt behandeld op grond van de bepalingen die geldig waren op het tijdstip waarop de aanvraag is ingediend”*, en artikel 397, §2, laatste lid OVD bepaalt *“dat procedures in beroepen tegen uitdrukkelijke beslissingen worden behandeld op grond van de procedureregels die van toepassing waren in eerste administratieve aanleg”*. Het OVD betreft in essentie een proceduredecreet zoals blijkt uit 2 en 3 OVD en de parlementaire voorbereiding (*Parl. St. VI. Parl. 2013-14, nr. 2334/1, 11*), waardoor het OVD ook mede zelf bepaalt wat als een proceduremaatregel moet worden beschouwd. Mede gelet op het gegeven dat het OVD zelf concrete regels opneemt over het verbinden van lasten aan een verleende vergunning, moeten de bepalingen uit het OVD inzake het opleggen van een last worden aanzien als een procedureregulering.

die op de voorliggende aanvraag nog niet van toepassing is omwille van de overgangsbepalingen uit artikel 393 en 397, §2 OVD.

De verzoekende partijen kunnen hun middel dus wel degelijk steunen op de toepassing van artikel 4.2.20 VCRO.

## 1.2

Anders dan de verwerende partij tegenwerpt, kunnen de verzoekende partijen wel degelijk op ontvankelijke wijze tegelijk de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht aanvoeren. Om afdoende te zijn in de zin van artikel 3 van Motiveringswet, moet de in de bestreden beslissing opgenomen motivering immers pertinent en draagkrachtig zijn, wat wil zeggen dat de aangehaalde redenen met de beslissing te maken moeten hebben en moeten volstaan om de beslissing te dragen. Een motivering die inhoudelijk niet deugt, kan niet afdoende zijn.

De excepties van de verwerende partij worden verworpen.

## 2.

Een vergunning moet overeenkomstig de toepasselijke bepalingen uit artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

Artikel 1.2, eerste lid, 1° Decreet Grond- en Pandenbeleid definieert het “bescheiden woonaanbod” als volgt:

*“het aanbod aan huurwoningen, koopwoningen en kavels, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat met behoud van de toepassing van artikel 4.2.2, § 1, tweede lid, en artikel 4.2.4, § 1, tweede lid, bestaat uit :*

- a) kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>;*
- b) eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>;*
- c) overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>, te verhogen met 50 m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers.”*

Artikel 4.2.1 Decreet Grond- en Pandenbeleid bepaalt voor de “verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod” (titel 2) met betrekking tot de “gewestelijke en gemeentelijke normen” (afdeling 1) van hoofdstuk 1 (“normen”):

*“...*

*De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing 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.*

*...”*

Het wordt door de partijen niet betwist dat de gevraagde verkaveling onder het toepassingsgebied van artikel 4.2.1 Decreet Grond- en Pandenbeleid valt en dat in principe een bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat gelijk is aan twintig procent van de verkaveling.



3.

Wat betreft de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod, bepaalt artikel 4.2.5 van voormeld decreet in zijn toepasselijke versie het volgende:

“ ...

*§ 1. Indien een bouw- of verkavelingsproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt aan de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning, van rechtswege een last verbonden in de zin van artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze last verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.*

*De verkavelaar of de bouwheer kan de last uitvoeren in natura, door verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, en/of door de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt.*

...”

Indien voldaan is aan de voorwaarden uit artikel 4.2.5 Decreet Grond- en Pandenbeleid verbindt het vergunningverlenende bestuursorgaan conform artikel 4.2.20, §1, vierde lid VCRO van rechtswege een last aan de vergunning met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod.

Artikel 4.2.8 Decreet Grond- en Pandenbeleid werkt de mogelijkheid verder uit om de last inzake de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod geheel of gedeeltelijk uit te voeren door middel van een storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject wordt ontwikkeld. Anders dan wat de tussenkommende partij aanvoert, beschikt de verkavelaar of bouwheer niet over een onbegrensd keuzerecht voor de verwezenlijking van de last inzake het bescheiden woonaanbod. De mogelijkheid tot storting van een bijdrage aan de gemeente kan volgens artikel 4.8.2, tweede lid VCRO enkel 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.

Aangezien de percelen gelegen zijn in woongebied en niet in (voormalig) woonuitbreidings- of woonreservegebied, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag in principe instemming verlenen om de last uit te voeren door een storting van een bijdrage aan de gemeente.

Bij de beoordeling van de vraag of de last via de storting van een bijdrage aan de gemeente kan worden gerealiseerd, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om al dan niet zijn instemming te verlenen. De Raad kan zijn eigen beoordeling op dat punt niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid en zorgvuldigheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De motiveringsplicht die op grond van de Motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel op het vergunningverlenend bestuursorgaan rust, vereist niet dat op alle aangevoerde argumenten uitdrukkelijk en punt voor punt moet worden geantwoord.

De motiveringsplicht vereist daarentegen wel dat duidelijk moet blijken waarom het vergunningverlenend bestuursorgaan van oordeel is dat de last via de storting van een bijdrage aan de gemeente kan worden voldaan. Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan daarbij afwijkt van andersluidende adviezen of de beoordeling ervan in eerste aanleg, moet het besluit op dat punt des te concreter en preciezer gemotiveerd zijn.

4.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat de tussenkomenende partij de last inzake het bescheiden woonaanbod wil voldoen door middel van een storting van een bijdrage aan de gemeente. De realisatie van de last in natura is volgens de tussenkomenende partij niet mogelijk.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in zijn beslissing van 14 november 2017 niet akkoord te kunnen gaan met de realisatie van de last door middel van een storting van een bijdrage aan de gemeente, omdat het bindend sociaal objectief van de gemeente Tremelo nog lang niet is bereikt. Het college van burgemeester en schepenen weigert om die reden de gevraagde verkavelingsvergunning.

De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing wel akkoord met het voorstel van de tussenkomenende partij om de last inzake het bescheiden woonaanbod af te kopen. Met de verzoekende partijen moet echter worden vastgesteld dat de verwerende partij zich ter verantwoording van haar standpunt beperkt tot een verwijzing naar het andersluidende standpunt van het college van burgemeester en schepenen en de loutere stijlformule dat “*niet elk woongebied geschikt [is] voor de realisatie van de bescheiden last in natura*”, zonder daarbij concreet aan te geven in welke mate de betrokken bouwplaats dan niet geschikt zou zijn voor de realisatie van een bescheiden last in natura. De argumentatie die de tussenkomenende partij daarover in haar schriftelijke uiteenzetting verschaft, is een *post factum* motivering die niet in de motieven van de bestreden beslissing is opgenomen en waarmee de Raad dus geen rekening kan houden.

Uit de opgenomen motieven in de bestreden beslissing blijkt dan ook onvoldoende waarom de verwerende partij, in tegenstelling tot de visie van het college van burgemeester, van oordeel is dat de verwezenlijking van de last inzake het bescheiden woonaanbod kan worden voldaan via de storting van een bijdrage in plaats van de realisatie ervan in natura. Het middel is in die mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen ontlenen een tweede middel aan de schending van artikel 1.1.4 VCRO, 4.3.1, §1, eerste lid, 1°b) en §1, tweede en derde lid VCRO, artikel 4.7.23 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en van het redelijkheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en materieel motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet op uitdrukkelijke en afdoende wijze motiveert waarom zij afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De doorgevoerde planaanpassing waarbij een erfdienstbare doorgang van twee meter wordt opgelegd naar het achterliggende natuurgebied, volstaat volgens de verzoekende partijen niet om tegemoet te komen aan de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De erfdienstbaarheid zorgt er immers nog steeds niet voor dat voor alle kavels de benodigde link naar het achtergelegen natuurgebied wordt bewerkstelligd.

Volgens de verzoekende partijen blijkt uit de motivering niet dat de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek heeft besteed aan de vergunningsaanvraag en die heeft beoordeeld in het licht van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO. Het louter stellen dat *“rekening houdend met deze aanpassing (...) de kaveloppervlakte, de specifieke perceelsconfiguratie, de concrete inplanting van de bouwzones met bijhorende tuinzones en de luchtige invulling positief [kunnen] worden beoordeeld”* is een kennelijk onredelijke motivering om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

Voorwaarden en planaanpassingen kunnen bovendien niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Het is duidelijk dat in het aanvraagdossier nog steeds geen aansluiting met het achterliggende natuurgebied is voorzien.

Door te oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en daarbij zonder afdoende motivering af te wijken van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, worden de aangevoerde bepalingen geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat in de mate dat het middel verwijst naar artikel 4.7.23 VCRO, het middel zonder voorwerp is. Artikel 4.7.23 VCRO is door het OVD opgeheven en dus niet meer van toepassing.

De verwerende partij wijst er verder op dat de motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, niet impliceert dat zij alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde argumenten of middelen moet beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke redenen de beslissing verantwoord is. De Raad oefent enkel een legaliteitscontrole uit en kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Uit de motivering blijkt duidelijk waarom de verwerende partij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt en van oordeel is dat de aanvraag wel voor vergunning in aanmerking komt.

Het enkele feit dat de aanpassing van een bouwplan noodzakelijk zou zijn om een vergunning te verlenen, volstaat niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten zou gaan, omdat een dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare bouwaanvraag toch vergunbaar te maken.

De verwerende partij benadrukt opnieuw dat de schending van zowel de formele als de materiële motiveringsplicht niet tegelijkertijd kan worden opgeworpen. Uit de bewoordingen van het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen de motieven van de beslissing kennen zodat zij niet dienstig de schending van de formele motiveringsplicht kunnen inroepen. De in de bestreden beslissing aangehaalde motieven zijn bovendien gebaseerd op de feiten, pertinent en draagkrachtig.

De verzoekende partijen slagen er volgens de verwerende partij opnieuw niet in om aan te tonen dat er sprake is van een kennelijk onredelijke of onzorgvuldige vergunningsbeslissing. Het enkele gegeven dat de verzoekende partijen bezwaren hebben ingediend maar de verwerende partij toch

besloten heeft om de vergunning te verlenen, maakt op zich geen schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

De tussenkomende partij laat gelden dat de beperkte planaanpassing integraal voldoet aan de voorwaarden uit artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De planaanpassing strekt er juist toe om het geheel nog beter te integreren binnen de bestaande omgeving en om een ruimtelijke verbinding mogelijk te maken tussen de residentiële zone en het achterliggend natuurgebied. De planaanpassing komt ook tegemoet aan de eerdere beslissing van de verwerende partij en aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Het ontbreken van een trage verbindingsweg naar het achterliggend gebied werd bovendien ook uitdrukkelijk als bezwaar geopperd tijdens het openbaar onderzoek. De planaanpassing brengt tot slot ook geen schending van de rechten van derden met zich mee, nu het achterliggend natuurgebied toegankelijk wordt voor eenieder.

Het enkele feit dat een vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd of dat plannen worden aangepast, is niet voldoende om te besluiten dat de beslissing een schending inhoudt van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. Er dient ook aangetoond te worden dat minstens één van de voorwaarden niet is voldaan. De tussenkomende partij verwijst in dat verband naar een arrest van 7 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0198.

4.

Wat de opgeworpen onontvankelijkheid betreft, verwijzen de verzoekende partijen naar hun repliek onder het eerste middel. De 'oude' procedureregels blijven van toepassing op de aanvraag, waaronder artikel 4.7.23 VCRO.

De tussenkomende partij kan ten gronde ook niet voorhouden dat de verwerende partij heeft geoordeeld in navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en er een consensus zou zijn over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wat de essentie van de aanvraag betreft. De verwerende partij wijkt immers duidelijk af van het negatief verslag, zodat ze dient te voldoen aan de strengere motiveringsplicht. In de bestreden beslissing wordt niet aangegeven waarom wordt afgeweken van het andersluidend verslag en meer bepaald waarom het zuidelijk gedeelte van de verkaveling voor vergunning in aanmerking komt. De beperkte planaanpassing die de verwerende partij doorvoert, volstaat niet om een link te leggen met het achterliggende natuurgebied. De planaanpassing belet niet dat de extra oppervlakte die is vrijgekomen door vier in plaats van zes kavels te voorzien, gewoon terug wordt opgenomen in de kavels, die allen volledig ontbost zullen worden, terwijl een herbestemming van het achterste (zuidelijke) deel aangewezen is opdat het zou kunnen aansluiten op het natuurgebied.

Dat er voldaan werd aan de voorwaarden uit artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, doet volgens de verzoekende partijen geen afbreuk aan de vereisten uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, dat bepaalt dat voorwaarden, waaronder beperkte planaanpassingen, niet kunnen dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvragen op te vangen. Gelet op het gebrek aan enige link met het achterliggende gebied, had de verwerende partij niet anders kunnen vaststellen dan dat de verkavelingsaanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en dus geweigerd moet worden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Voor zover de verwerende partij opwerpt dat artikel 4.7.23 VCRO niet meer van toepassing zou zijn sinds de inwerkingtreding van het OVD, moet opnieuw worden verwezen naar de overgangsbepalingen uit artikel 393 en 397, §2 OVD.

Aangezien de verkavelingsaanvraag dateert van voor de inwerkingtreding van het OVD, voor de gemeente Tremelo, op 1 januari 2018, wordt de vergunningsaanvraag zowel in eerste aanleg als in graad van beroep behandeld volgens de procedureregels die van toepassing waren op 22 februari 2017, waaronder het ingeroepen artikel 4.7.23 VCRO. De verzoekende partijen kunnen hun middel dus wel degelijk steunen op een schending van artikel 4.7.23 VCRO

Voor zover de verwerende partij opnieuw het tegelijkertijd inroepen van de schending van de formele als de materiële motiveringsplicht viseert, wordt verwezen naar de beoordeling onder 1.2 bij het eerste middel.

De excepties worden verworpen.

## 2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening en de doelstellingen uit artikel 1.1.4 VCRO bij zijn beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn. Dat betekent dat het vergunningverlenend bestuursorgaan in de bestreden beslissing op afdoende wijze de redenen moet opgeven op grond waarvan het tot het besluit komt dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij bovendien de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De motiveringsplicht vereist niet dat de verwerende partij alle argumentatie en andersluidende adviezen, zoals een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, punt per punt uitdrukkelijk beantwoordt en weerlegt. Wanneer de verwerende partij de andersluidende adviezen of bezwaren niet volgt, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel echter wel dat zij haar beslissing op dat punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De Raad kan enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven. Hij kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of zij deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of zij op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De gevraagde verkavelingsvergunning voorziet de opdeling van het terrein in tien bouwkvavels voor eengezinswoningen in open verband. Aan de noordelijke zijde van de verkaveling worden zes bouwkvavels voorzien langs de nieuw aan te leggen weg. Aan de zuidelijke zijde worden langs de twee vertakkingen van de nieuwe weg nog vier kvavels voorzien.

In de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend is er onder meer op gewezen dat er geen fiets- of voetgangersdoorsteek naar het achterliggende natuurgebied is voorzien, noch een overgangszone van het woongebied naar het natuurgebied.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht in zijn verslag van 28 februari 2018 de zes kvavels gelegen in het noordelijk gedeelte van de verkaveling in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Wat perceelconfiguratie en grootte betreft sluiten die kvavels voldoende aan bij de bestaande percelen in de onmiddellijke omgeving. Wat betreft de kvavels gelegen in het zuidelijk gedeelte van de verkaveling merkt hij op dat de doorgevoerde wijziging ten opzichte van het eerder ontwerp van zes naar vier kvavels een verbetering is. Waar de verwerende partij in de eerdere beslissing vermeldde dat de extra oppervlakte die vrijkomt bij het verminderen van het aantal kvavels, zou moeten worden aangewend in functie van een betere aansluiting op het natuurgebied met bijvoorbeeld een publieke wandelstrook of een gemeenschappelijke groenzone, wordt een dergelijke doorsteek of toegang naar het achterliggend gebied in het huidige ontwerp nog steeds niet voorzien. Dat kan volgens hem nochtans zeker een meerwaarde betekenen. In de conclusie van het verslag stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het zuidelijke gedeelte van de verkaveling niet in aanmerking komt voor vergunning om reden dat door de beoogde configuratie van de kvavels geen enkele link wordt gelegd met het achterliggende natuurgebied en dat een betere aansluiting met een doorsteek of een toegang naar het natuurgebied zich opdringt.

4.

In de bestreden beslissing herneemt de verwerende partij de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over het gebrek aan doorsteek of publieke toegang naar het achterliggend gebied. Om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wijzigt zij de ingediende plannen en motiveert zij de doorgevoerde planaanpassingen als volgt:

“ ...

*Daarom zal er een planaanpassing worden doorgevoerd zodat het mogelijk is om het achterliggende natuurgebied te bereiken via de verkaveling. Er wordt opgelegd dat er één erfdienstbare doorgang met een breedte van 2,00 m wordt aangelegd die zich op de kvavels 5 en 6 bevindt. De doorgang dient langs beide zijden afgeboord te worden met een haag en de effectieve vrije doorgang dient minimum 1,65 m breed te zijn. De kavelgrens tussen kvavels 5 en 6 blijft dus op de voorgestelde plaats liggen maar de bouwzones van de betrokken kvavels worden wel telkens met 1,00 m versmald zodat de afstand van de bouwzones tot de doorgang 4,00 m blijft bedragen. Omdat deze doorgang niet behoort tot het openbaar domein maar in eigendom is van de eigenaars van de kvavels 5 en 6 dient er geen nieuwe gemeenteraadsbeslissing te worden genomen.*

... ”

De erfdienstbaarheid van doorgang wordt op de vergunde plannen aangeduid en wordt uitdrukkelijk als voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing. Door de doorgevoerde planaanpassingen en opgelegde voorwaarde wordt er volgens de verwerende partij door de huidige aanvraag een link gelegd met het achterliggende natuurgebied en is er een betere aansluiting met dit gebied.

5.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan de verwerende partij voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, opleggen om de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De planaanpassingen kunnen maar worden doorgevoerd voor zover ze overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO aan de volgende voorwaarden voldoen:

“ ...

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

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

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

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

...”

De verzoekende partijen maken in uiteenzetting niet aannemelijk dat de doorgevoerde planaanpassingen niet aan de voormelde voorwaarden uit artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO voldoen.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de planaanpassingen, waarbij een publieke doorgang tussen kavel 5 en 6 wordt gerealiseerd naar het achterliggende natuurgebied, worden doorgevoerd om tegemoet te komen aan de ingediende bezwaren en de opmerkingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Volgens de verzoekende partijen zorgt de doorgevoerde planaanpassing, in strijd met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nog steeds onvoldoende voor een link naar het achterliggend natuurgebied. Zij plaatsen op dat punt echter louter hun eigen visie tegenover die van de verwerende partij zonder concreet te duiden in welke mate de verwerende partij kennelijk onredelijk zou hebben geoordeeld dat de met de planaanpassing gecreëerde publieke doorgang voor een betere aansluiting zorgt met het achterliggende natuurgebied. Anders dan wat de verzoekende partijen lijken aan te nemen, blijkt uit het verslag geenszins dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het voorzien van bouwkavels in het achterliggende zuidelijke gedeelte van de verkaveling geheel onwenselijk acht. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar viseert op het ingediende plan enkel het gegeven dat de vrijgekomen ruimte door de vermindering van zes naar vier kavels bij de bestaande bouwkavels wordt gevoegd. Volgens hem kan de vrijgekomen ruimte beter worden aangewend voor een betere aansluiting op het natuurgebied door bijvoorbeeld het aanleggen van een publieke wandelstrook, een gemeenschappelijke groenzone met speeltuig of een doorsteek, waaraan met de doorgevoerde planaanpassingen gevolg wordt gegeven.

De verzoekende partijen beperken zich verder tot de louter algemene stelling dat planaanpassingen niet kunnen dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, zonder concreet aannemelijk te maken dat zulks met de doorgevoerde planaanpassingen zou gebeuren.

6.

De verzoekende partijen tonen dus niet aan dat de verwerende partij op een onwettige wijze toepassing zou hebben gemaakt van de mogelijkheid uit artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid

VCRO om via een planaanpassing de gekozen inplanting van de kavels in overeenstemming te brengen met een goede ruimtelijke ordening, noch dat de verwerende partij op kennelijke onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben geoordeeld dat daardoor daadwerkelijk een link wordt gelegd met het achterliggende natuurgebied en een betere aansluiting met dit gebied tot stand komt.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen ontlenen een derde middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b) VCRO, artikel 4.7.23 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet en van het redelijkheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en materieel motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de ontsluiting en toegankelijkheid van een perceel een aspect is dat naar gelang de concrete omstandigheden moet worden betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening.

Het te verkavelen terrein zal worden ontsloten via de Ketelbergstraat, wat volgens de verzoekende partijen een smalle, onverharde weg is met straatverlichting. De grondafstand die wordt voorzien via de gemeenteraadsbeslissing van 28 april 2016, betreft enkel het gedeelte tussen de Ketelbergstraat dat tussen het betrokken terrein en de Baalsebaan gelegen is. Er wordt in de bestreden beslissing geen rekening gehouden met het gedeelte van de Ketelbergstraat dat tussen het betrokken terrein en de Diestsebaan gelegen is. Ook langs dat gedeelte van de weg zal het terrein ontsloten worden terwijl de Ketelbergstraat daar op bepaalde plaatsen onverhard is en een beperkte breedte heeft. De eigenaars aan dat gedeelte van de Ketelbergstraat hebben op geen enkel ogenblik hun akkoord gegeven over de wegeniswerken, noch is er enige grondafstand overeengekomen.

De verzoekende partijen voeren aan dat het gebruik van het onverharde gedeelte van de Ketelbergstraat, bestaande uit erfdienstbaarheden gelegen op de gronden van de betrokken perceeleigenaars, niet enkel burgerrechtelijke bezwaren veroorzaakt, omdat het gebruik van erfdienstbaarheden de toestand op het lijdend erf niet mag verzwaren (*cfr.* 702 van het BW), maar dat het eveneens in strijd is met de goede ruimtelijke ordening die een goede ontsluiting en een beperking van de mobiliteitsimpact vereist. Het bijkomend aantal vervoersbewegingen van de verkaveling zorgt in de rustige Ketelbergstraat voor een te grote mobiliteitsimpact die van aard is om de aanwezige draagkracht te overschrijden. Hiermee werd in de bestreden beslissing geen rekening gehouden. Nochtans werd daarop uitgebreid gewezen tijdens de hoorzitting. Door de bestaande gevaarlijke aansluiting van de Ketelbergstraat op de Baalsebaan, valt het te verwachten dat de bewoners van de verkaveling zich via het niet verharde gedeelte van de Ketelbergstraat zullen begeven richting de Diestsebaan. De bemerkingen van de verzoekende partijen werden in de bestreden beslissing echter op geen enkele wijze beantwoord.

Doordat de verwerende partij op geen enkele wijze rekening heeft gehouden met de argumenten van de verzoekende partijen, is ook de hoorplicht geschonden.

2.



De verwerende partij antwoordt dat het middel zonder voorwerp is in de mate dat de schending van artikel 4.7.23 VCRO wordt ingeroepen. Dat artikel is opgeheven met de inwerkingtreding van het OVD en is dus niet meer van toepassing.

De verwerende partij vervolgt dat de verzoekende partijen zich beroepen op een louter vermoeden dat de ontsluiting ook zal gebeuren via het gedeelte tussen de Ketelbergen en de Diestsebaan. De verwerende partij beschikt naar eigen zeggen niet over een glazen bol en kan geen rekening houden met vermoedens of veronderstellingen. Zij heeft er bij de toekenning van de verkavelingsvergunning voor gezorgd dat er voldoende ontsluitingsmogelijkheden zijn zodat de nieuwe kavels grenzen aan een voldoende uitgeruste weg. De verzoekende partijen betwisten het openbaar karakter van de Ketelbergstraat niet.

De vergunningen hebben bovendien een zakelijk karakter en worden verleend onder voorbehoud van de op het goed betrokken burgerlijke rechten. Het is noch de taak van de vergunningverlenende overheid, noch van de Raad om over burgerlijke rechten te oordelen.

Uit het dossier blijkt dat de verzoekende partijen op verschillende momenten hun bekommernissen hebben kenbaar gemaakt. De hoorplicht vereist niet dat de verwerende partij alle argumenten van de verzoekende partijen punt per punt moet weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt minstens impliciet dat de argumenten werden gehoord, maar door de verwerende partij werden verworpen.

De verwerende partij herhaalt nogmaals dat de schending van zowel de formele als de materiële motiveringsplicht niet tegelijkertijd kan worden opgeworpen. Uit de bewoordingen van het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen de motieven van de beslissing kennen zodat zij niet dienstig de schending van de formele motiveringsplicht kunnen inroepen. De in de bestreden beslissing aangehaalde motieven zijn bovendien pertinent en draagkrachtig. De beslissing is niet gemotiveerd door een loutere stijlformule.

Uit het dossier blijkt dat de verwerende partij alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier heeft onderzocht zodat zij met kennis van zaken kon beslissen. De betrokken belangen werden zorgvuldig beoordeeld en afgewogen. Het enkele gegeven dat de verzoekende partijen bezwaren hebben ingediend maar de verwerende partij toch besloten heeft om de vergunning te verlenen, maakt op zich geen schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de Ketelbergstraat een historisch gegroeide weg met een openbaar karakter is, die wordt gekenmerkt door een beperkte breedte. De weg is voorzien van verharding en omvat een elektriciteitsnet, zodat wordt voldaan aan artikel 4.3.5, §2 VCRO. De Ketelbergstraat wordt gevormd door van ieder aanpalend perceel een strook grond in te nemen als rijbaan bij wijze van erfdiensbaarheid van openbaarheid. Door te verwijzen naar het private karakter van de wegbedding en te stellen dat er daardoor geen sprake is van een voldoende uitgeruste weg, voegen de verzoekende partijen een voorwaarde aan artikel 4.3.5 VCRO toe die geenszins door de decreetgever werd opgenomen.

Een weg met erfdiensbaarheid van publieke doorgang is wel degelijk een openbare weg, waarbij de erfdiensbaarheid behoort tot het openbaar domein. Het eigendomsstatuut van de weg heeft geen belang voor het openbaar karakter van de weg, enkel het publiek gebruik telt. Nu de weg ook een straatnaam heeft gekregen van de gemeentelijke overheid, komt het openbaar karakter van de weg onmiskenbaar vast te liggen.

De gevraagde wegeniswerken hebben geenszins betrekking op het gronddeel van de verzoekende partijen, zodat de tussenkomende partij zich vragen stelt naar het belang bij het middel.

4.

Wat de door de verwerende partij opgeworpen onontvankelijkheid betreft, verwijzen de verzoekende partijen naar hun repliek onder het eerste middel.

De verzoekende partijen merken verder op dat zij zich niet beroepen op een schending van artikel 4.3.5 VCRO. Het is volgens hen dus onduidelijk wat de tussenkomende partij met haar uiteenzetting tracht aan te tonen. De vraag of de Ketelbergstraat al dan niet van openbaar karakter is, is naast de kwestie en wordt door de verzoekende partijen ook niet betwist.

Van belang is wel dat de verwerende partij in haar beoordeling geen rekening heeft gehouden met het smalle, onverharde gedeelte van de Ketelbergstraat in de richting van de Diestsebaan, die bestaat uit erfdienstbaarheden gelegen op gronden van de betrokken perceeleigenaars, dit ondanks de uitvoerige bezwaren daarover. Daardoor heeft de verwerende partij de mobiliteitsimpact niet afdoende beoordeeld.

De verzoekende partijen vinden het niet redelijk dat de verwerende partij het gegeven dat de ontsluiting van de verkaveling ook via een deel van de Ketelbergstraat richting de Diestsebaan zal gebeuren, klasseert als een vermoeden. Het spreekt immers voor zich dat de ontsluiting niet enkel via de Ketelbergstraat richting de Baalsebaan zal gebeuren, gelet op de onveilige toestand van die aansluiting. Minstens kan de verwerende partij niet voorhouden dat de ontsluiting enkel via dat weggedeelte zal gebeuren, maar had zij in tegendeel rekening moeten houden met het geheel van de Ketelbergstraat.

De verwerende partij kan zich ook niet verschuilen achter artikel 4.2.22 VCRO, aangezien dat artikel geen afbreuk doet aan het feit dat het vergunningverlenend bestuursorgaan als taak heeft om te beslissen of het gevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, waarbij vanzelfsprekend rekening kan worden gehouden met de bestaande burgerlijke rechten wanneer deze een impact hebben op bepaalde aspecten van goede ruimtelijke ordening. Het smalle, onverharde gedeelte van de Ketelbergstraat zal bijkomend belast worden met een groot aantal voertuigen.

De verwerende partij erkent bovendien dat de verzoekende partijen op verschillende momenten hun bekommernissen hebben geuit. Dat de verwerende partij niet verplicht is om alle argumenten van de verzoekende partijen punt per punt te behandelen, impliceert niet dat de hoorzitting een loutere formaliteit zou zijn. Uit de beslissing moet wel duidelijk blijken dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de aangevoerde argumentatie. De verzoekende partijen verwijzen in dat verband naar twee arresten van de Raad (RvVb/A/1718/0439 en RvVb/A/1718/1009).

Uit de bestreden beslissing blijkt noch uitdrukkelijk, noch impliciet dat de verwerende partij de aangevoerde argumentatie over de ontsluitingsproblematiek bij haar beoordeling heeft betrokken. Nergens wordt melding gemaakt van het onverhard gedeelte van de Ketelbergstraat en het gegeven dat dit gedeelte als uitweg wordt gebruikt wegens de slechte ontsluiting aan de Baalsebaan. Dat de kavels zouden grenzen aan een openbare, verharde en voldoende uitgeruste weg die eigendom is van de gemeente, is noch feitelijk noch juridisch correct. Een deel van de straat is immers nog onverhard en in eigendom van privé-eigenaars. De verwerende partij heeft dus niet zorgvuldig en in strijd met de motiveringsplicht gehandeld.

## *Beoordeling door de Raad*

### 1.1

Voor zover de verwerende partij opnieuw opwerpt dat artikel 4.7.23 VCRO niet meer van toepassing zou zijn sinds de inwerkingtreding van het OVD, wordt verwezen naar de beoordeling van de aangevoerde exceptie onder het tweede middel.

Voor zover de verwerende partij nogmaals het tegelijkertijd inroepen van de schending van de formele en de materiële motiveringsplicht viseert, wordt verwezen naar de beoordeling onder 1.2 bij het eerste middel.

### 1.2

De tussenkomen partij kan op haar beurt niet worden gevolgd waar zij aanvoert dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij de aangevoerde middel. In tegenstelling tot wat de tussenkomen partij lijkt aan te nemen, voeren de verzoekende partijen in hun middel niet zozeer de schending aan van de voorwaarden inzake de minimale weguitrusting uit artikel 4.3.5, §2 VCRO, maar viseren zij het onderzoek naar en de beoordeling van de mobiliteitsimpact van het gevraagde project in de bestreden beslissing. Aangezien het gevraagde project ontsluit langs de Ketelbergstraat en die straat in de richting van de Diestsebaan ook langs hun percelen loopt, hebben de verzoekende partijen wel degelijk belang bij een gedegen beoordeling van de mobiliteitsimpact van de gevraagde verkaveling.

De excepties worden verworpen.

### 2.

Zoals onder de beoordeling van het tweede middel reeds werd gesteld, behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening, zoals de impact op de mobiliteit, en de doelstellingen uit artikel 1.1.4 VCRO bij zijn beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet, zoals eveneens reeds gesteld, in de bestreden beslissing op afdoende wijze de redenen opgeven op grond waarvan het tot het besluit komt dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het moet niet op elk aangehaald beroepsargument of bezwaar antwoorden, maar moet zijn beslissing des te concreter motiveren wanneer het de bezwaren of opgeworpen argumentatie niet volgt.

De Raad kan enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven. Hij kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Hij kan enkel nagaan of het bestuursorgaan zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of het deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of het op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

### 3.

De gevraagde verkavelingsvergunning voorziet op het terrein van de aanvraag een nieuw aan te leggen weg, die aansluit op de Ketelbergstraat. Het project omvat ook de heraanleg van het gedeelte van de Ketelbergstraat tussen de aansluiting met de nieuw aan te leggen weg en de Baalsebaan, met name het voorzien van verharding met asfalt en afboording met grasdallen.

De verzoekende partijen hebben er in hun bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en in hun uiteenzetting op de hoorzitting onder meer op gewezen dat enkel het gedeelte van de Ketelbergstraat dat gelegen is tussen de Baalsebaan en de verkaveling wordt heraangelegd. Er wordt volgens hen onterecht geen rekening gehouden met het gevaarlijk kruispunt op de Baalsebaan, waardoor bewoners van de nieuwe verkaveling voor de ontsluiting ook gebruik zullen maken van het onverharde gedeelte van de Ketelbergstraat richting de Diestsebaan waar het opdraaien veiliger is. Dat onverharde gedeelte is echter niet voorzien op een toename van veel extra verkeer.

4.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dat *“wat de ontsluiting betreft, hier ook geen probleem [stelt]. De wegenis wordt gratis afgestaan aan de gemeente. (...) De nieuwe wegenis wordt aangelegd, alsook het gedeelte van de ketelbergstraat tussen het berokken terrein en de Baalsebaan. Dit alles maakt dat de nieuwe kavels grenzen aan een openbare, verharde en voldoende uitgeruste straat die eigendom is van de gemeente”* en dat de aanvraag *“een aanvaardbare impact op de mobiliteit [heeft] omwille van het beperkt aantal kavels.”*

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in haar beoordeling op geen enkele wijze rekening lijkt te houden met het gegeven dat de Ketelbergstraat ook ontsluit richting de Diestsebaan, en in die mate ook een impact kan hebben op de percelen die aan dat onverharde gedeelte van de Ketelbergstraat gelegen zijn. Zij beperkt zich op het vlak van de mobiliteitsimpact tot de loutere stijlformule dat die aanvaardbaar is omwille van het beperkt aantal kavels. Een gedegen onderzoek naar de impact van de ontsluiting van de gevraagde verkaveling voor de Ketelbergstraat in zijn geheel was nochtans noodzakelijk, gelet op de bezwaren van de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek en op de hoorzitting op dat punt.

Uit de opgenomen motieven blijkt dus niet dat de verwerende partij de mobiliteitsimpact van de gevraagde verkaveling op een zorgvuldige wijze heeft onderzocht. Het derde middel is in die mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Gelet op de gegrond bevonden middelen worden de kosten van het beroep ten laste gelegd van de verwerende partij en kan aan de verzoekende partijen een rechtsplegingsvergoeding van 700 worden toegekend, die eveneens ten laste van de verwerende partij komt.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv IPON is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in tien bouwkavels op de percelen gelegen te 3120 Tremelo, Ketelbergstraat en Hollandsvin zn., met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 383h2, 384g, 384s en 385t2
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 1 oktober 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO