

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0561  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0721/A

Verzoekende partij	de nv <b>IMMO GEVAN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Nick PARTHOENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom Roosen

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 6 januari 2010 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van grond op de percelen gelegen te 3511 Hasselt, Sint-Gertrudisheide en met als kadastrale omschrijving afdeling 12, sectie B, nummers 610k, 609m, 608m, 609l en 611d.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 januari 2018.

Advocaat Thomas CHRISTIAENS *loco* advocaat Koen GEELEN voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

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.

De verzoekende partij dient op 17 juli 2009 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van 79 loten” op de percelen gelegen te 3511 Hasselt, Sint-Gertrudisheide.

De aangevraagde verkaveling bevat een ontbossing en een nieuw aan te leggen weg, waarvan het tracé en de uitrusting zijn goedgekeurd door het besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 2009.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woonuitbreidingsgebied.

De percelen liggen tevens binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’, goedgekeurd op 20 juni 2014.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 juli tot en met 23 augustus 2009, worden 32 bezwaarschriften ingediend.

Op 12 november 2009 adviseert het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt gunstig en verklaart de ingediende bezwaren ongegrond. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich daarbij aan in zijn advies van 6 januari 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 28 januari 2010 onder voorwaarden een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij.

De heer en mevrouw Bertels – Vossen tekenen tegen die beslissing op 21 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2010 dit administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 april 2010, waarop een buurtstudie wordt neergelegd met opmerkingen inzake de (verkeerstechnische) bereikbaarheid en de indeling van de nieuwe verkaveling, evenals alternatieve voorstellen, beslist de verwerende partij op 15 april 2010 haar beslissing uit te stellen in functie van een gesprek met de stad over de voorgestelde (on)evenwichtige groenstructuur.

Op 29 april 2010 handhaaft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn advies van 12 april 2010 om het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 6 mei 2010 principieel en op 19 mei 2010 definitief om het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

2.

Bij arrest nr. RvVb/A/1516/0528 van 2 februari 2016 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2010 omwille van een ondeugdelijke motivering.

Na dit arrest adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een verslag van 6 april 2016 opnieuw om een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 april 2016 beslist de verwerende partij op 14 april 2016 om het dossier uit te stellen en te onderzoeken of het op de hoorzitting voorgelegde aangepast verkavelingsplan

voldoet aan de stedenbouwkundige opmerkingen en aan de verordening en om desgevallend een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.

Op 27 april 2016 handhaaft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn advies van 6 april 2016 om een verkavelingsvergunning te weigeren.

Op 18 mei 2016 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Overwegende dat de origineel ingediende verkaveling 79 woningen voorzag; dat er een voorwaardelijke vergunning is verleend door de stad Hasselt voor 77 woningen; dat één van de voorwaarden namelijk is dat het lot 65 samengevoegd wordt met lot 66 en lot 67 samengevoegd wordt met lot 68; dat het voorgestelde gabariet van 2 bouwlagen en hellend dak aansluit bij de bestaande bebouwing in de omgeving; dat de gebouwen langs de Sint-Jansstraat, Sint-Gertrudisstraat en Vilstraat bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met hellend of plat dak; dat in het beroepschrift gesteld wordt dat de bouwvolumes drie bouwlagen hoog zijn; dat dit niet klopt gezien een hellend dakvolume geen volwaardige bouwlaag is; dat de voorschriften wel de mogelijkheid geven om een dakuitbouw te realiseren maar deze uitbouwen in afmetingen beperkt zijn en enkel aan de straatzijde kunnen worden voorzien;*

*Overwegende dat de in ontworpen verkaveling voorziene bouwvorm van gesloten bebouwing niet voorkomt in de directe omgeving; dat een mix van woningtypologieën ruimtelijk verdedigbaar is maar dat inzake het verkavelingsontwerp wel vragen kunnen gesteld worden inzake de oppervlakte van de kavels; dat een kaveloppervlakte van circa 2a zoals meerdere kavels zijn ingetekend zeer klein is ten opzichte van de oppervlakte van de residentiële percelen in de omgeving; dat omwille van die beperkte oppervlakte de maximale bouwdiepte overeenkomstig de voorgestelde bouwkaders dan ook beperkt is tot circa 8 meter; dat deze afmetingen in de hand kunnen gehouden worden als het om groepswooningbouw gaat maar veel moeilijker is bij individuele bouwers; dat er tevens problemen aan de orde zullen zijn bij het parkeren van voertuigen op deze kleine kavels; dat artikel 1.6 “Parkeren” van de voorschriften stelt dat ‘Het bewonersparkeren dient te gebeuren op het eigen terrein voor minstens 2 wagens, hetzij in de eigen woning, hetzij in de zone voor hoofdgebouw, de zone voor bijgebouwen of binnen de zone voor voortuinstrook als open parkeerplaats. Minstens 1 parkeerplaats dient in de zone voor hoofdgebouw of zone voor bijgebouwen te zijn gesitueerd.’*

*dat de loten 7 tot en met 11 en de loten 39 tot en met 41 geen voortuinstrook hebben; dat deze woningen in gesloten bebouwing verplicht zijn om 2 auto's binnen het (beperkt) hoofdvolume te voorzien;*

*Overwegende dat de loten 34 tot en met 36 een tuinzone hebben met een diepte van slechts 8.50 meter; dat er hierdoor privacy-hinder zal ontstaan voor de woningen gelegen op de percelen 611N2 (Sint-Gertrudisstraat) en het perceel 609K (Sint-Janshoefstraat). (zie bezwaar nr. 28); dat beide woningen dicht bij de perceelsgrens opgericht zijn; dat voor de loten 1, 37 en 38 een groenscherm met voldoende hoogte (circa 3 meter) zal moeten opgelegd worden; dat de loten 55, 56, 59, 60 en 61 tot en met 64 eveneens slechts over een tuinzone beschikken met een diepte kleiner dan 10 meter;*

*Overwegende dat binnen de verkaveling er voldoende groenzone voorzien is maar dat de gekozen ordening niet evenwichtig is; dat de meeste woningen langs de spoorlijn ingeplant worden waarlangs ook een gasleiding loopt; dat het bezwaar nr. 32 vragen heeft omtrent de veiligheid van de gasleiding; dat in het dossier de adviezen van Infrabel (verplicht advies)*

en Fluxys ontbreken; dat deze adviezen meer duidelijkheid zouden moeten geven of de loten 65 tot en met 75 een afdoend groenscherm kunnen voorzien ten aanzien van de spoorlijn;

Overwegende dat, zoals gesteld door de RvVb in haar vernietigingsarrest d.d. 2 februari 2016, het omstandig verslag d.d. 12 april 2010 van de PSA (dat herhaald werd in het verslag d.d. 6 april 2016 van de PSA), waarin o.a. een evaluatie van de groenstructuur en de ontsluiting begrepen, een antwoord biedt op de buurtstudie die tijdens de hoorzitting d.d. 13 april 2011 werd bijgebracht door de beroepsindieners/buurtbewoners:

...

Overwegende dat inmiddels ook de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Woonkwaliteit" (B.S. 29 augustus 2011) van kracht is; dat ter zake vastgesteld wordt dat, indien men zou uitgaan van individuele bouwaanvragen zoals door de aanvrager op de hoorzitting opgemerkt, het overgrote merendeel van zowel de geschakelde als de open bebouwing zoals aangeduid op plan, inzake bouwvrije stroken niet overeenstemt met de bepalingen van deze verordening die voor de inplanting van de voorgevel van geschakelde bebouwing vastlegt dat dit op 5m achter de rooilijn moet gebeuren (artikel 01.02.01.) en voor open bebouwing op minimum 5m en maximum 6m achter de rooilijn (artikel 01.02.02.); dat inzake bouwdiepte de verordening bepaalt dat een tuinzone van minimum 10m diep vereist is; dat deze maatvoering minimum ruimtelijke kwaliteitseisen zijn waaraan men, omwille van de goede ruimtelijke ordening binnen de verkaveling, ook de individuele bouwaanvragen moet toetsen, dat de loten 14, 15, 16, 34, 35, 36, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64 van een merkelijk kleinere tuinzone en achteruitbouwstrook zijn voorzien dan de eisen van een goede ruimtelijke ordening stellen;

Overwegende dat uitgaande van 77 woningen de verkaveling, krachtens de verordening "woonkwaliteit", voorzien moet worden in 3850m<sup>2</sup> vrije openbare ruimte (wegen, laanbeplanting en bermen niet inbegrepen), ingericht en uitgerust volgens de voorwaarden van de stad; dat daarnaast ook een laanbeplanting voorzien moet worden middels een bomenrij aan beide zijden van de straat met een maximale plantafstand van 12m;

Overwegende dat, naar aanleiding van de hoorzitting op 12 april 2016, de deputatie in zitting 14 april 2016 besloot het dossier uit te stellen om te onderzoeken of het voorgelegd aangepast verkavelingsplan voldoet aan de stedenbouwkundige opmerkingen en aan de verordening, en desgevallend dit ontwerp te onderwerpen aan een nieuw openbaar onderzoek;

Overwegende dat op de hoorzitting d.d. 12 april 2016 door de advocaat van de aanvrager gerepliceerd werd op het stedenbouwkundig verslag d.d. 6 april 2016 van de PSA; dat samengevat namens de aanvrager volgende conclusies werden geponeerd:

1. de advocaat van de aanvrager stelde dat het tweede stedenbouwkundig verslag van 2016 geen rekening meer houdt met de ruimtelijke opmerkingen in het stedenbouwkundig verslag van 2010. Er worden in het laatste verslag enkel nog opmerkingen geformuleerd inzake het niet voldoen aan de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening "woonkwaliteit" van 29 augustus 2011;
2. de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening "woonkwaliteit" inzake de afstand tot de rooilijn en inzake de minimum tuindiepte achter de woning zijn enkel van toepassing op aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning, en niet op een verkavelingsaanvraag. De conformiteit met deze voorschriften moet beoordeeld worden bij de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning;
3. aan de deputatie werd een aangepast verkavelingsplan voorgelegd waarbij het aantal bouwlotten met 7 stuks wordt verminderd (van 75 tot 68 loten) waardoor de in de

*verordening woonkwaliteit opgelegde maximum dichtheid voor de verkaveling van 15 woningen/ha wordt gehaald;*

*Overwegende dat wat betreft de eerste conclusie (01) gesteld moet worden dat het stedenbouwkundig verslag van 6 april 2016 zeer onzorgvuldig werd gelezen; dat in dit verslag de stedenbouwkundige opmerkingen van het verslag van 2010 letterlijk geciteerd worden, en in de laatste paragraaf gesteld wordt "...het verslag van de PSA d.d. 12 april 2010 wordt herhaald en aangevuld/geactualiseerd met de definitieve vaststelling en publicatie van het GRUP "afbakening regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk, de inwerkingtreding van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening "woonkwaliteit" en het plaatsbezoek van 6 april 2016...";*

*Overwegende dat de fundamentele ruimtelijke opmerkingen geformuleerd in het verslag van 12 april 2010 van de PSA (dat herhaald werd in het verslag d.d. 6 april 2016 van de PSA) en het besluit d.d. 19 mei 2010 van de deputatie nog steeds geldig zijn, de belangrijkste zijn:*

- een mix van woontypologieën is aangewezen maar in de voorgestelde verkaveling kunnen er wel vragen gesteld worden over de oppervlakte van de kavels. Een kaveloppervlakte van circa 2 are is klein. Omwille van de beperkte oppervlakte is de maximale bouwdiepte van de woning ook beperkt tot circa 8 meter. Deze afmetingen kunnen in de hand gehouden worden als het om groepswooningbouw gaat maar het is veel moeilijker bij individuele bouwers.. Er zal zich tevens een probleem voordoen bij het parkeren op deze kleine kavels.*
- artikel 1.6 : parkeren  
het bewoners-parkeren dient te gebeuren op het terrein en voor minstens 2 wagens, hetzij in de eigen woning, hetzij in de zone voor hoofdgebouw, de zone voor bijgebouwen of binnen de zone voor voortuinstrook als open parkeerplaats. Minstens één parkeerplaats dient in de zone voor hoofdgebouw of zone voor bijgebouwen te zijn gesitueerd. De loten 7 tot en met 11 en de loten 39 tot en met 41 hebben geen voortuinstrook. Deze woningen in gesloten bebouwing zijn verplicht om 2 auto's binnen het (te beperkt) bouwvolume te voorzien;*
- de loten 34 tot en met 36 hebben een tuinzone met een diepte van slechts 8,50 meter;*
- er zal privacy-hinder ontstaan voor de woningen gelegen op percelen 611N2 (St-Gertrudisstraat) en het perceel 609K (St-Janshoefstraat). Beide woningen zijn dicht bij de perceelsgrens opgericht. Voor de loten 1, 37 en 38 zal een groenscherm met voldoende hoogte (circa 3 meter) moeten aangelegd worden;*
- binnen de verkaveling is er voldoende groenzone voorzien maar de gekozen ordening is niet evenwichtig. De meeste woningen worden langs de spoorlijn ingeplant waarlangs ook een gasleiding loopt. Het bezwaar nr.32 heeft vragen omtrent de veiligheid van de gasleiding. In het dossier ontbreken de adviezen van Infrabel en Fluxys. Deze adviezen zouden meer duidelijkheid moeten geven of de loten 65 t.e.m. 75 een afdoend groenscherm kunnen voorzien ten aanzien van de spoorlijn.*
- de loten 55, 56, 59, 60 en 61 hebben een tuinzone met beperkte diepte (kleiner dan 10 meter);*

*dat voormelde opmerkingen onverkort geldig blijven voor het ontwerp;*

*Overwegende dat aangaande de tweede conclusie (02) van aanvrager inzake de toepassing van de verordening "Woonkwaliteit" het volgende wordt gesteld :*

*dat de verordening weliswaar stelt dat de bepalingen ervan ondergeschikt zijn aan deze van een verkaveling, maar dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en behoorlijk bestuur niet verantwoord is om anno 2016 een verkavelingsvergunning te verlenen die ertoe leidt dat een verordening, die anno 2011 werd goedgekeurd, als leidraad*

*wordt genegeerd om de ordening van die verkaveling naar kwaliteit te beoordelen; dat de ontworpen verkaveling derhalve geen goed ordening van kwestieuze percelen voorziet;*

*Overwegende dat wat het voorgelegd gewijzigd verkavelingsontwerp betreft (03), waarbij een geringere woondichtheid bereikt wordt door het samenvoegen van een paar kleine loten, moet geconcludeerd worden dat hier een erg simplistische oplossing wordt voorgesteld die niet voldoet aan de hoger vermelde stedenbouwkundige opmerkingen noch aan de bezwaren; dat een aantal van 68 loten binnen de verkaveling wel voldoet aan de maximum woondichtheid bepaald in de stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit; maar dat aan de opmerkingen en bezwaren inzake de te geringe afstand van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn, inzake de geringe tuindiepte en het ontbreken van enige groenbuffer, enkel kan worden tegemoet gekomen door het wegentracé naar binnen te verschuiven ten opzichte van de perimeter van de verkaveling, waardoor de loten aan de buitenkant een ruimere diepte krijgen; dat tegelijk een paar loten centraal in de verkaveling geschrapt kunnen worden;*

*Overwegende dat in verband met het voorschrift artikel 1.3.1 de term 'meergeneratiewoning' in de verkavelingsvoorschriften beter vervangen kan worden door het begrip 'zorgwonen' gezien de definiëring van dit begrip in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*

*dat in verband met artikel 1.5.2 niet vegetatieve afsluitingen ( enkel op de gemeenschappelijke perceelsgrens van de percelen van 2 onderling geschakelde volumes): aan te vullen is met 'over een beperkte lengte' of zie onder artikel 2.3.4: '...tot op 7 meter op de laterale perceelsgrens in de zone van achtertuinen...';*

*dat in verband met artikel 1.6 'Parkeren' het 'bewonersparkeren dient te gebeuren op het eigen terrein voor minstens 2 wagens, hetzij in de eigen woning, hetzij in de zone voor hoofdgebouw, de zone voor bijgebouwen of binnen de zone voor voortuinstrook als open parkeerplaats. Minstens 1 parkeerplaats dient in de zone voor hoofdgebouw of zone voor bijgebouwen te zijn gesitueerd.';*

*dat in de voorschriften er geen artikel 'zone voor bijgebouwen' opgenomen is;*

*dat enkel onder artikel 'zone voor achtertuinen' er voor de grotere kavels wel een mogelijkheid opgenomen is om kleine constructies met een maximum oppervlakte van 21 m<sup>2</sup> op te richten;*

*Overwegende dat de verkavelingsvergunning niet kan worden verleend;*

*dat de in het voorstel van de aanvrager aangebrachte wijzigingen niet voldoen aan de opmerkingen in het stedenbouwkundig verslag noch aan de ingediende bezwaren;*

*dat de noodzakelijk te realiseren aanpassingen aan het ontwerp essentiële planwijzigingen betreffen die in tweede aanleg, op het niveau van de deputatie voor het eerst werden voorgesteld; aanpassingen die een gewijzigd ontwerp niet verdedigbaar maken bij een mogelijke procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;*

*Overwegende dat de verkavelingsvergunning niet kan worden verleend;*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

#### V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

##### A. Tweede middel

###### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

*“ ...*

*Doordat, eerste onderdeel de verwerende partij, in navolging van het foutieve uitgangspunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, oordeelt dat de bouwverordening woonkwaliteit van de Stad Hasselt moet worden toegepast.*

*Terwijl slechts een beperkt deel van deze verordening moet worden toegepast en net dit deel niet wordt toegepast.*

*En doordat, tweede onderdeel, de verwerende partij op het vlak van tuindiepte, in het kader van de woondichtheid het onmogelijke vraagt gelet op het definitief geworden wegentracé.*

*Terwijl er in het licht van de goede 'ruimtelijke ordening en een zuinig ruimtegebruik geen noodzaak is tot de tuinruimte die de bestreden beslissing vereist.*

*...*

###### *Toepassing in casu*

*De verzoekende partij wenst in dit middel de gehanteerde motieven in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken. Daarbij zal ze aantonen dat deze motieven niet correct, niet zorgvuldig en onredelijk zijn, zodat ze niet toelaten om de genomen beslissing te motiveren. De verzoekende partij wil daartoe ook uitdrukkelijk aan de Raad toelichten wat het opzet is van de gehele verkaveling zoals dit ook bleek uit het aanvraagdossier. Daaruit zal afgeleid kunnen worden dat de beslissingsmotieven de genomen beslissing niet kunnen verantwoorden.*

###### *4.2.2.2.A. Het opzet van de uitgewerkte verkaveling*

*...*

*Hieronder zal aangetoond worden dat de beoordeling van de verwerende partij de uitdrukkelijke keuzes m.b.t. de verkaveling onmogelijk maakt; minstens een onredelijke invulling geeft.*

*Daartoe zal de verzoekende partij de weigeringsmotieven zoals zij ze begrijpt trachten weer te geven:*

...

#### De beweerdelijk ontbrekende parkeerplaatsen

De bestreden beslissing stelt dat er voor loten 7 - 11 en 39 - 41 onvoldoende parkeerplaatsen zouden zijn om het voorziene aantal van 2 voertuigen per woning toe te laten. De verzoekende partij betwist dit omwille van twee redenen:

Ten eerste blijkt het tegendeel uit het plan:

...

De percelen 7-11 en 39-41 zijn percelen in de hoeken van het rechterdeel van de verkaveling. Voor deze percelen is er een gezamenlijke parkeerplaats voorzien voor de gebouwen. Het gaat om het grijs gearceerde deel op de tekeningen. Een tweede parkeerplaats is voorzien als garage in het hoofdgebouw.

Ten tweede moet er helemaal geen parkeerplaats voor twee voertuigen voorzien worden. Artikel 04.02 van de algemene bouwverordening woonkwaliteit van de Stad Hasselt bepaalt omtrent de verkavelingsvergunning wat volgt:

...

Dit artikel is een van de twee bepalingen van de bouwverordening woonkwaliteit die wel van toepassing zijn op de verkaveling in casu. Deze bepaling schrijft voor dat in beginsel 1 parkeerplaats volstaat, met de toevoeging van 1 parkeerplaats per 3 of 4 wooneenheden. De verwerende partij diende deze bepaling toe te passen.

Derhalve is er voldoende parkeerruimte voor deze loten.

#### Oppervlakte kavels/tuinen

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de tuindiepte te klein zou zijn. De bestreden beslissing verwijst naar de loten 34-36 (tuindiepte 8m50) en loten 55-56, 59-61 (tuindiepte kleiner dan 10 meter).

Ingevolge de dichte ligging ten opzichte van de perceelsgrens zouden bepaalde percelen privacyhinder kunnen ondervinden.

Daarnaast zouden bepaalde kavels dermate klein zijn dat er zich een probleem kan voordoen met het parkeren.

Ten onrechte meent de verwerende partij in de bestreden beslissing van deze beweerde geringe tuindiepte en oppervlakte van de kavels een probleem te moeten maken. Er moet immers gewezen worden op het feit:

Dat dit een logisch gevolg is van het uitgangspunt van de verkaveling zelf. De verzoekende partij verwijst naar de hierboven vermelde uitgangspunten.

Dat een andere indeling, zoals de verwerende partij die voorstaat, niet meer mogelijk is. De gemeenteraad heeft immers het wegtracé reeds goedgekeurd. Over het tracé van de wegen is immers beslist bij afzonderlijk besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 2009 (het tracé der wegen behoort immers tot de uitsluitende bevoegdheid van de gemeenteraad).

Tegen deze beslissing is er geen beroep aangetekend en evenmin een verzoekschrift ingediend bij de Raad van State. De termijn om deze beslissing nog aan te vechten is verstreken. Deze beslissing is derhalve definitief. De Raad van State heeft reeds in een



*eerder arrest duidelijk gemaakt dat wanneer voorafgaandelijk aan de eigenlijke vergunning de gemeenteraad reeds beslist heeft over de wegenis, en dit gemeenteraadsbesluit niet met een annulatieberoep bestreden is, de beslissing als definitief moet worden beschouwd en voor wettig gehouden.*

*Dit betekent dat het wegtracé definitief vastlegt en geen gevolg is van de verkavelingsvergunning zelf. De indeling van de kavels en de daarmee gepaard-gaande tuindiepte is uiteraard een rechtstreeks gevolg van de strook die er overblijft tussen het definitief wegtracé en het perceel van de achterburen. Derhalve is er thans geen andere indeling meer mogelijk.*

*In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij een discretionaire beoordelingsvrijheid. Evenwel gaat deze beoordelingsvrijheid niet zo ver dat de verwerende partij kan eisen dat een beslissing over het wegtracé moet worden gewijzigd. Dit houdt immers in dat de verwerende partij de feitelijke en juridische bestaande toestand miskent.*

*Het centrale uitgangspunt van de verwerende partij wordt verwoord in volgende alinea:*

*...*

*Deze overweging als zou de enige manier om aan de opmerkingen van de verwerende partij tegemoet te komen, het wegtracé wijzigen zijn, is om deze reden volstrekt onwettig. Deze overweging is illustratief voor het feit dat de verwerende partij de verkavelingsaanvraag weigert te onderzoeken in het licht van de bestaande toestand. Dit houdt in dat de verwerende partij gehouden is het wegtracé te erkennen als uitgangspunt voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*De verwerende partij moet er dan ook feitelijk rekening meehouden dat ter hoogte van de loten 34-36 (tuindiepte 8m50) en loten 55-56, 59-61 (tuindiepte kleiner dan 10 meter) de beperkte diepte een gevolg is van het goedgekeurde wegtracé. De eis het wegtracé te laten aanpassen, is om deze reden een miskennis van de bestaande toestand.*

*Bovendien moet de verwerende partij er rekening meehouden dat de aanvrager ook gehouden is de woondichtheid te respecteren in functie van het zuinig ruimtegebruik.*

*Dit brengt met zich mee dat het enerzijds noodzakelijk is om bepaalde kavels kleiner in te tekenen ingevolge het wegtracé, doch anderzijds is dit stedenbouwkundig ook een verantwoorde keuze gelet op het bekomen van de vereiste woningdichtheid en het zuinig ruimtegebruik.*

*Tot slot gaat het ook niet op om de verordening woonkwaliteit selectief als leidraad bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening toe te passen. De verordening woonkwaliteit voorziet specifiek dat rekening houdende met bepaalde feitelijke toestanden het verantwoord kan zijn af te wijken op de bepalingen van de verordening.*

*Artikel 00.03 van de verordening woonkwaliteit bepaalt:*

*...*

*De verwerende partij schenkt geen enkele aandacht deze bepaling. De verwerende partij hanteert derhalve een selectief aantal bepalingen van de verordening woonkwaliteit als dogma zonder in de beoordeling er rekening mee te willen houden dat de bestaande feitelijke en juridische toestand verhindert dat deze bepalingen onverkort kunnen worden toegepast op de verkavelingsaanvraag indien de aanvrager én het wegtracé dient te respecteren én de richtinggevende minimale woondichtheid dient te respecteren én*

*bovendien rekening dient te houden met de bepalingen uit hoofdstuk 4 van de verordening woonkwaliteit die zich wel specifiek richten tot verkavelingsaanvragen.*

*De verordening woonkwaliteit voorziet derhalve in artikel 00.03 dat er specifieke omstandigheden kunnen bestaan om van de bepalingen van de verordening woonkwaliteit af te wijken. In dit opzicht is niet te begrijpen dat de verwerende partij de facto de toepassing van de verordening oplegt, hoewel zij niet van toepassing is op de aanvraag (hetgeen de verwerende partij erkent) en, anderzijds, zelfs indien de verordening zou mogen worden toegepast weigert de aanvraag te beoordelen in het licht van alle bepalingen, dus ook de algemene bepaling 00.03 die toelaat specifieke omstandigheden en/of beperkingen in rekening te brengen bij de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de woonkwaliteit.*

*Dat de bestreden beslissing te weinig rekening houdt met de gemeenschappelijke groenvoorziening. De belangrijke centrale groenvoorziening compenseert een eventueel te kleine tuinstrook.*

*De stelling van de verwerende partij dat enige groenbuffer ontbreekt is derhalve niet juist. Bovendien, indien de verwerende partij een bijkomend groenscherm wenste, kon dit als een eenvoudige voorwaarde in de vergunning opgelegd worden op grond van artikel 4.2. 19, §1 VCRO.*

*De verzoekende partij wijst er bovendien op dat de verwerende partij zelf in de weg staat dat de verzoekende partij aanpassingen aanbrengt teneinde deze opmerking te verhelpen (zie infra bij de toelichting van het derde middel).*

*Derhalve is het oordeel van de verwerende partij dat enkel kan worden tegemoet gekomen aan de opmerkingen inzake de te geringe tuindiepte door het wegentracé naar binnen te verschuiven niet alleen onredelijk maar ook onjuist.*

#### *De ontbrekende adviezen van Fluxsys en Infrabel*

*Wat dit weigeringsmotief betreft kan de verzoekende partij volstaan met te verwijzen naar haar uiteenzetting bij het eerste middel.*

#### *Het essentieel karakter van de voorgestelde planwijzigingen*

*Wat dit weigeringsmotief betreft kan de verzoekende partij volstaan met te verwijzen naar haar uiteenzetting bij het derde middel.*

*Uit het bovenstaande volgt dat geen van de weerhouden motieven op zichzelf of samengenomen toelaat om de beslissing te schragen; de bestreden beslissing is daarom niet behoorlijk gemotiveerd en getuigt van onredelijkheid en onzorgvuldigheid.*

*Ten slotte wilt de verzoekende partij wijzen op het onzorgvuldig en onredelijk karakter van de bestreden beslissing doordat alle andere overheden positief staan tegenover de verkavelingsaanvraag. De verzoekende partij wijst op:*

- De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Hasselt om de verkavelingsvergunning toe te staan.*
- De beslissing van de gemeenteraad van de stad Hasselt om het wegentracé goed te keuren.*

- *Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos*
- *Het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax*
- *Het voorwaardelijk gunstig advies van VMM*
- *Het voorwaardelijk gunstig advies van de verkeersdienst*
- *Het gunstig advies van de groendienst*
- *Het gunstig advies van de wegendienst*
- *Het gunstig advies van de brandweer*
- *Het gunstig advies van de stedenbouwkundige ambtenaar*

*Desondanks vernietigt de bestreden beslissing de afgeleverde verkavelingsvergunning op een eigen beoordeling. Een eigen beoordeling die door geen enkele andere overheid gemaakt wordt staat gelijk met een niet voldoende gemotiveerde, onzorgvuldige en onredelijke beslissing.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Ons college wenst allereerst ter weerlegging van het tweede middel in zijn beide onderdelen integraal te verwijzen naar de uitdrukkelijke motivering die in de bestreden besluit werd opgegeven om de weigeringsbeslissing te onderbouwen.*

*...*

*Deze motivering is in alle redelijkheid afdoende om de weigeringsbeslissing te dragen.*

*In het algemeen kan trouwens nog worden tegengeworpen dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de eisen van een goede ruimtelijke ordening een ruime appreciatiemarge met zich meebrengt voor de vergunningverlenende overheid.*

*Het is dan ook niet aan de verzoekende partij om haar oordeel over de gewenste ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van dat van ons college als vergunningverlenende overheid. Dit is evenmin een mogelijkheid voor uw Raad.*

*Uw Raad is, overeenkomstig de gevestigde rechtspraak ter zake, enkel bevoegd na te gaan of het oordeel van ons college berust op juiste feitelijke gegevens en of het oordeel niet kennelijk onredelijk is in het licht van de elementen van de zaak. Slechts bij feitelijke onjuistheid, dan wel kennelijke onredelijkheid kan uw Raad in deze appreciatieaangelegenheid sanctionerend optreden.*

*Hierbij wordt door uw Raad zelf gesteld dat een oordeel slechts “kenmerkend onredelijk” is als geen enkele andere zorgvuldig handelende overheid er zo over zou gedacht hebben.*

*Het oordeel van ons college is geenszins gesteund op feitelijke onjuistheden, noch kennelijk onredelijk te noemen.*

*Gelet op de oppervlakte en inplanting van de kavels, heeft ons college in casu geheel terecht en in alle redelijkheid geoordeeld dat de door de verzoekende partij voorgestelde ontwikkeling van het gebied niet kon worden aanvaard. De door de verzoekende partij in haar verzoekschrift aangehaalde argumenten tonen niet aan dat ons college zijn appreciatiebevoegdheid niet naar behoren zou hebben uitgeoefend. De verzoekende partij doet niets meer dan haar eigen visie omtrent het gewenste verkavelingsconcept te trachten in de plaats te stellen van het oordeel van ons college.*

*Met de bewering van de verzoekende partij dat het grondoppervlak van de woningen kleiner is dan het maximaal inplantingskader op het verkavelingsplan kan geen rekening worden gehouden. Het betreft immers een aanvraag tot een verkavelingsvergunning en geen stedenbouwkundige vergunning. De verkavelingsvergunning die wordt verleend, zal bepalen welke stedenbouwkundige vergunningen in de toekomst kunnen verleend worden voor de onderscheiden loten. Indien een verkavelingsvergunning overeenkomstig het huidige plan zou worden toegekend, kunnen op het perceel woningen gebouwd worden die beantwoorden aan de (maximale) afmetingen zoals voorzien op het verkavelingsplan. Een dergelijke stedenbouwkundige aanvraag zou immers in overeenstemming zijn met de verleende verkavelingsvergunning. Het verkavelingsplan moet dan ook in zijn huidige vorm beoordeeld worden.*

*Ons college wenst nog het volgende tegen te werpen tegen de specifieke punten van kritiek van de verzoekende partij:*

- het gaat niet op zoals de verzoekende partij doet te verwijzen naar de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit omtrent het minimum aantal parkeerplaatsen per wooneenheid als de verzoekende partij zelf in haar eigen verkavelingsvoorschriften, onderdeel van haar vergunningsaanvraag, in artikel 1.6 een voorschrift van minimum 2 bewonersparkeerplaatsen vooropstelt*
- in dit artikel 1.6 wordt gesteld dat deze bewonersparkeerplaatsen ofwel in de eigen woning, in de zone voor voortuinstrook of de zone voor bijgebouwen moeten worden voorzien (waarbij ons college trouwens heeft opgemerkt dat in de verkavelingsvoorschriften geen artikel is opgenomen over de zone voor bijgebouwen); de inplanting van een extra parkeerplaats voor de loten 7-11 en 39-41 die de verzoekende partij heeft voorgesteld in haar verkavelingsontwerp in de grijs gearceerde zone betreft alvast geen inplanting in een “voortuinstrook” (zie verkavelingsplan als stuk nr. 5.8.1)*
- het is niet omdat het wegtracé of de voorgestelde wegenis binnen de verkaveling werd goedgekeurd door de gemeenteraad, die hiervoor een specifieke bevoegdheid heeft in het kader van de inlijving tot het gemeentelijk openbaar domein, dat ons college in zijn bevoegdheid als vergunningverlenende overheid zou zijn beknot in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het eigenlijke verkavelingsontwerp; de (zijdellingse) opmerking van ons college i.v.m. de wenselijkheid om het wegtracé naar binnen te verschuiven ten opzichte van de perimeter van de verkaveling is niet alleen geen weigeringsmotief van ons college (laat staan een determinerend), maar veeleer een suggestie; ons college kan door deze opmerking te maken geenszins worden verweten de “bestaande juridische toestand” te hebben miskend, zoals de verzoekende partij beweert; ons college is immers wel degelijk op de hoogte van de besluitvorming omtrent de zaak van de wegen, maar de gevolgtrekking die de verzoekende partij eruit afleidt (nl. dat het verkavelingsontwerp per definitie niet kan worden aangepast op het vlak van de indeling en oppervlakte en grootte van de percelen en tuinen) is een brug te ver*
- ons college kan evenmin verweten worden geen toepassing te hebben gemaakt van de mogelijkheid om afwijkingen toe te staan op de voorschriften van de verordening woonkwaliteit (op grond van het door de verzoekende partij vermelde artikel 00.03), als het aan de aanvrager zelf toekomt een gemotiveerd verzoek te richten aan de vergunningverlenende overheid om dergelijke afwijking toe te staan, wat niet gebeurd is*
- ons college heeft in redelijkheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met een aantal minimale woonkwaliteitseisen die in de verordening zijn opgelegd m.b.t. de afstand van de voorgevel tot de rooilijn en de tuindieptes; dat de voorschriften van een bestaande verkavelingsvergunning voorrang hebben op die*

*van de verordening woonkwaliteit (zie artikel 00.02 van de verordening) belet niet dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een nieuwe verkavelingsaanvraag rekening houdt met de eisen van goede ruimtelijke ordening zoals deze zijn weergegeven in een verordening.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*Replik op het standpunt van de verwerende partij*

*Voor zover als nodig bevestigt de verzoekende partij dat zij op de hoogte is van de beoordelingsvrijheid die een vergunningverlenende overheid geniet. Als orgaan van actief bestuur is de verwerende partij echter in haar beoordelingsvrijheid beperkt door het wetgevend kader inzake stedenbouw, de formele motivering en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*De verzoekende partij bevestigt dat zij uw Raad niet vraagt om zich in de plaats te stellen van de verwerende partij, maar dat zij uw Raad wel vraagt om een beoordeling te maken van de wettigheidskritieken die zij in haar middel naar voren brengt.*

*Het antwoord van de verwerende partij op die kritieken, zoals omschreven in haar antwoordnota, overtuigt niet.*

*Wat het voorzien van parkeergelegenheden betreft, kan de verwerende partij niet ontkennen dat er hoe dan ook twee parkeergelegenheden zijn voorzien per perceel. Voor de kleinere percelen (lot 7 t.e.m. 11 en lot 39 t.e.m. 41) die geen twee parkeerplaatsen op hun eigen terrein kunnen voorzien, is een grijze zone voorzien in de verkaveling waarbinnen deze percelen een tweede parkeergelegenheid zullen hebben. De verwerende partij ontkent dit ook niet.*

*De enige kritiek zou er dan nog in kunnen bestaan dat de tweede parkeerplaats in die gevallen niet voorzien is in de bebouwing, of in de voortuinstrook of in een eventueel bijgebouw, zoals principieel omschreven in artikel 1.6 van de verkavelingsvoorschriften. De verwerende partij verwijst hier ook naar in haar antwoordnota.*

*Welnu, de verzoekende partij wijst erop dat zij geenszins verplicht was om een dergelijk voorschrift in haar verkavelingsvoorschrift op te nemen. Alleszins moge het duidelijk zijn dat het doel van het voorschrift – namelijk het voorzien van twee parkeergelegenheden per lot – bereikt is. In ieder geval is het kennelijk onredelijk dat de loutere modaliteiten van de parkeergelegenheid als determinerend weigeringsmotief worden aangeduid, terwijl de vaststelling moet zijn dat er voldoende parkeergelegenheid is en er op dit vlak geen hinder te verwachten is.*

*De verwerende partij doet, in lijn met haar verweer op het eerste middel, in haar antwoordnota afstand van een beoordelingsmotief dat een rol speelde in de bestreden beslissing. De verzoekende partij citeerde in haar verzoekschrift de overweging waaruit zeer duidelijk blijkt dat de verwerende partij de mening is toegedaan dat het wegentracé onverenigbaar is met de verkavelingsaanvraag en dat het wegentracé dan ook moet worden gewijzigd. Dit blijkt ontegensprekelijk uit de bestreden beslissing. De verwerende partij oordeelt dat de gewijzigde plannen nog steeds niet voldoen aan een aantal opmerkingen, die slechts kunnen worden verholpen door een wijziging van het tracé.*

*De verwerende partij kan dan ook niet zonder meer in haar antwoordnota voor uw Raad terugkomen op deze opmerking en deze afdoen als een loutere zijdelingse bemerking die geen weigeringsmotief zou zijn. De overweging is namelijk minstens een feitelijk uitgangspunt waarop de verwerende partij een weigeringsmotief, nl. de geringe afstand van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn, inzake de geringe tuindiepte en het ontbreken van enige groenbuffer, op steunt.*

*De opmerking omtrent het nut van de verordening Woonkwaliteit als toetsingskader voor de invulling van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse overtuigt evenmin. De verwerende partij kan nl. niet ontkennen dat haar beoordeling van de aanvraag minstens ten dele rechtstreeks gesteund is op bepalingen uit de verordening Woonkwaliteit die niet van toepassing zijn op verkavelingsaanvragen. De verwerende partij kan dit niet in haar antwoordnota voor uw Raad afzwakken tot een louter kader voor de bredere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het overige verwijst de verzoekende partij naar het middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift en hernomen onder punt 5.2.1, waarin zij volhardt.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij bekritiseert onder de toelichting bij het tweede middel verschillende weigeringsmotieven in de bestreden beslissing.

2.

Zoals blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, steunt de weigering tot het verlenen van een vergunning op “*fundamentele opmerking in het verslag van 12 april 2010 van de PSA (dat herhaald werd in het verslag d.d. 6 april 2016 van de PSA) en het besluit d.d. 19 mei 2010 van de deputatie*”, die, “*onverkort geldig blijven voor het ontwerp*”.

De bedoelde fundamentele opmerkingen zijn de volgende:

- *een mix van woontypologieën is aangewezen maar in de voorgestelde verkaveling kunnen er wel vragen gesteld worden over de oppervlakte van de kavels. Een kaveloppervlakte van circa 2 are is klein. Omwille van de beperkte oppervlakte is de maximale bouwdiepte van de woning ook beperkt tot circa 8 meter. Deze afmetingen kunnen in de hand gehouden worden als het om groepswoningbouw gaat maar het is veel moeilijker bij individuele bouwers.. Er zal zich tevens een probleem voordoen bij het parkeren op deze kleine kavels.*
- *artikel 1.6 : parkeren*  
*het bewoners-parkeren dient te gebeuren op het terrein en voor minstens 2 wagens, hetzij in de eigen woning, hetzij in de zone voor hoofdgebouw, de zone voor bijgebouwen of binnen de zone voor voortuinstrook als open parkeerplaats. Minstens één parkeerplaats dient in de zone voor hoofdgebouw of zone voor bijgebouwen te zijn gesitueerd. De loten 7 tot en met 11 en de loten 39 tot en met 41 hebben geen voortuinstrook. Deze woningen in gesloten bebouwing zijn verplicht om 2 auto's binnen het (te beperkt) bouwvolume te voorzien;*
- *de loten 34 tot en met 36 hebben een tuinzone met een diepte van slechts 8,50 meter;*
- *er zal privacy-hinder ontstaan voor de woningen gelegen op percelen 611N2 (St-Gertrudisstraat) en het perceel 609K (St-Janshoefstraat). Beide woningen zijn dicht bij*

*de perceelsgrens opgericht. Voor de loten 1, 37 en 38 zal een groenscherm met voldoende hoogte (circa 3 meter) moeten aangelegd worden;*

- *binnen de verkaveling is er voldoende groenzone voorzien maar de gekozen ordening is niet evenwichtig. De meeste woningen worden langs de spoorlijn ingeplant waarlangs ook een gasleiding loopt. Het bezwaar nr.32 heeft vragen omtrent de veiligheid van de gasleiding. In het dossier ontbreken de adviezen van Infrabel en Fluxys. Deze adviezen zouden meer duidelijkheid moeten geven of de loten 65 t.e.m. 75 een afdoend groenscherm kunnen voorzien ten aanzien van de spoorlijn.*
- *de loten 55, 56, 59, 60 en 61 hebben een tuinzone met beperkte diepte (kleiner dan 10 meter);*

3.

Onder de titel “Het opzet van de uitgewerkte verkaveling” zet de verzoekende partij de principes uiteen waarop zij haar verkavelingsontwerp heeft gesteund, die neerkomen op haar visie van een goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening behoort echter tot de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan, die op dat punt beschikt over een ruime appreciatiebevoegdheid.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.

De verzoekende partij houdt voor dat, in tegenstelling tot wat overwogen wordt in de bestreden beslissing, er voldoende parkeerruimte is voor de loten 7-11 en 39-41. De verzoekende partij verwijst naar de mogelijkheid om te parkeren op een ruimte voorzien voor de gebouwen en stelt dat de bouwverordening woonkwaliteit geen twee parkeerplaatsen oplegt.

De door de verzoekende partij geïssueerde overweging in de bestreden beslissing steunt echter niet op de bouwverordening woonkwaliteit, maar op de door de verzoekende partij zelf voorgestelde verkavelingsvoorschriften, waaraan het verkavelingsontwerp niet voldoet. Artikel 1.6 van de voorgestelde voorschriften luidt:

*“Het bewonersparkeren dient te gebeuren op het eigen terrein voor minstens 2 wagens, hetzij in de eigen woning, hetzij in de zone voor hoofdgebouw, de zone voor bijgebouwen of binnen de zone voor voortuinstrook als open parkeerplaats. Minstens 1 parkeerplaats dient in de zone voor hoofdgebouw of zone voor bijgebouwen te zijn gesitueerd.”*

Uit de plannen blijkt dat er geen zone voor voortuinstrook is bij voormelde loten waardoor voor die loten de verplichting geldt om een parkeerplaats voor 2 wagens te voorzien “*hetzij in de eigen woning, hetzij in de zone voor hoofdgebouw, de zone voor bijgebouwen*”.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

### 3.

#### 3.1

De verzoekende partij bekritiseert verder de beoordeling in de bestreden beslissing van de oppervlakte van de kavels en tuinen.

#### 3.2

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de in de ontworpen verkaveling voorziene bouwvorm van gesloten bebouwing niet voorkomt in de directe omgeving, dat een mix van woningtypologieën ruimtelijk verdedigbaar is maar dat inzake het verkavelingsontwerp wel vragen kunnen gesteld worden inzake de oppervlakte van de kavels, dat een kaveloppervlakte van circa 2a zoals meerdere kavels zijn ingetekend zeer klein is ten opzichte van de oppervlakte van de residentiële percelen in de omgeving, dat omwille van die beperkte oppervlakte de maximale bouwdiepte overeenkomstig de voorgestelde bouwkaders dan ook beperkt is tot circa 8 meter, dat deze afmetingen in de hand kunnen gehouden worden als het om groepswoningbouw gaat maar veel moeilijker is bij individuele bouwers en dat er tevens problemen aan de orde zullen zijn bij het parkeren van voertuigen op deze kleine kavels. Ze stelt verder dat inmiddels ook de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Woonkwaliteit" van kracht is, dat ter zake vastgesteld wordt dat, indien men zou uitgaan van individuele bouwaanvragen zoals door de aanvrager op de hoorzitting opgemerkt, het overgrote merendeel van zowel de geschakelde als de open bebouwing zoals aangeduid op plan, inzake bouwvrije stroken niet overeenstemt met de bepalingen van deze verordening die voor de inplanting van de voorgevel van geschakelde bebouwing vastlegt dat dit op 5m achter de rooilijn moet gebeuren (artikel 01.02.01.) en voor open bebouwing op minimum 5m en maximum 6m achter de rooilijn (artikel 01.02.02.). Inzake bouwdiepte stelt de verwerende partij voorts dat de verordening bepaalt dat een tuinzone van minimum 10m diep vereist is, dat deze maatvoering minimum ruimtelijke kwaliteitseisen zijn waaraan men, omwille van de goede ruimtelijke ordening binnen de verkaveling, ook de individuele bouwaanvragen moet toetsen, dat de loten 14, 15, 16, 34, 35, 36, 55, 56, 59, 60, 61, 62, 63, 64 van een merkelijk kleinere tuinzone en achteruitbouwstrook zijn voorzien dan de eisen van een goede ruimtelijke ordening stellen. De verwerende partij weerhoudt tevens privacy hinder voor de woningen gelegen op percelen 611N2 (St-Gertrudisstraat) en het perceel 609K (St-Janshoefstraat), die beide dicht bij de perceelsgrens zijn opgericht, waardoor voor de loten 1, 37 en 38 een groenscherm met voldoende hoogte (circa 3 meter) moet aangelegd worden.

De opmerkingen van de aanvrager tijdens de vergunningsprocedure op het van toepassing zijn van de verordening woonkwaliteit, wordt door de verwerende partij eveneens ontmoet in de bestreden beslissing. De verwerende partij overweegt dat de verordening weliswaar bepaalt dat de bepalingen ervan ondergeschikt zijn aan deze van een verkaveling, maar dat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en behoorlijk bestuur niet verantwoord is om anno 2016 een verkavelingsvergunning te verlenen die ertoe leidt dat een verordening, die anno 2011 werd goedgekeurd, als leidraad wordt genegeerd om de ordening van die verkaveling naar kwaliteit te beoordelen.

Over het aangepast verkavelingsontwerp dat werd voorgelegd tijdens de administratieve beroepsprocedure, "waarbij een geringere woondichtheid bereikt wordt door het samenvoegen van een paar kleine loten", stelt de verwerende partij dat een erg simplistische oplossing wordt voorgesteld die niet voldoet aan de hoger vermelde stedenbouwkundige opmerkingen noch aan de bezwaren, dat een aantal van 68 loten binnen de verkaveling wel voldoet aan de maximum woondichtheid bepaald in de stedenbouwkundige verordening woonkwaliteit, maar dat aan de opmerkingen en bezwaren inzake de te geringe afstand van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn, inzake de geringe tuindiepte en het ontbreken van enige groenbuffer, enkel kan worden tegemoet gekomen door het wegentracé naar binnen te verschuiven ten opzichte van de perimeter



van de verkaveling, waardoor de loten aan de buitenkant een ruimere diepte krijgen en dat tegelijk een paar loten centraal in de verkaveling geschrapt kunnen worden.

### 3.3

De stelling van de verzoekende partij dat de bouwdiepte een logisch gevolg is van het verkavelingsontwerp, waarin rekening wordt gehouden met zuinig ruimtegebruik, toont de onwettigheid niet aan van de bestreden beslissing. Het gegeven dat de verzoekende partij bij het ontwerpen van het verkavelingsplan bewust heeft geopteerd voor kleinere, minder diepe, maar bredere percelen heeft geen invloed op de beoordelingsvrijheid van de verwerende partij en haar verplichting om het voorwerp van de aanvraag te toetsen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Evenmin kan het standpunt van de verzoekende partij worden gevolgd dat een andere indeling van de verkaveling niet meer mogelijk is omwille van het “definitieve” besluit over de zaak der wegen. De beslissing over de zaak van de wegen steunt op een autonome bevoegdheid van de gemeenteraad en is noch een voorbereidende handeling, noch een voorbeslissing met een bindend karakter. De gemeenteraad is enkel bevoegd om te beslissen over de zaak van de wegen en derhalve over tracé en de uitrusting van de wegen. De gemeenteraad kan echter niet beslissen over de verkavelingsaanvraag en kan derhalve niet beslissen over de goede ruimtelijke ordening van deze aanvraag. Een gunstige beslissing over de zaak van de wegen houdt enkel in dat de gemeenteraad haar goedkeuring verleent aan de wegenis en haar uitrusting, zoals voorzien in de verkavelingsaanvraag. Deze goedkeuringsbeslissing houdt geen beperkingen voor de vergunningverlenende overheid die bevoegd is om te oordelen over de goede ruimtelijke ordening van de aangevraagde verkaveling. Anders dan de verzoekende partij lijkt te veronderstellen heeft een gunstige beslissing van de gemeenteraad derhalve niet tot gevolg dat het tracé van de wegenis onherroepelijk vaststaat.

Verder toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat de verordening woonkwaliteit als leidraad niet kan genegeerd worden om de ordening van de aangevraagde verkaveling naar kwaliteit te beoordelen, door enkel te verwijzen naar de mogelijkheid om af te wijken van die verordening.

Tenslotte houdt de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen in een vergunningsbeslissing geen verplichting in voor de vergunningverlenende overheid om een oorspronkelijke aanvraag op problematische aspecten te remediëren.

### 4.

In de mate dat de verzoekende partij nog aanvoert dat alle adviesinstanties positief waren en de verwerende partij een standpunt inneemt dat niet gedragen wordt door de andere overheden, kan, anders dan de verzoekende partij stelt, daaruit niet afgeleid worden dat de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel schendt. Vooreerst blijkt uit de feiten uiteenzetting en de voorgaande bespreking dat de bestreden beslissing eensluidend is met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en bovendien hebben de overige adviezen waar de verzoekende partij naar verwijst enkel betrekking op bepaalde deelaspecten van de vergunningsaanvraag, terwijl de weigeringsbeslissing van de verwerende partij steunt op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De vaststelling dat een aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening verplicht de vergunningverlenende overheid om de aanvraag te weigeren.

Bij de bespreking onder het vorige randnummer is gebleken dat de verzoekende partij er niet in slaagt om de onwettigheid aan te tonen van de beoordeling in de bestreden beslissing dat het aangevraagde strijdig is met een goede ruimtelijke ordening omwille van de voorziene oppervlakte

en tuindiepte van een aantal kavels. Dit weigeringsmotief komt naar voor als een decisief weigeringsmotief. Het gegeven dat voor andere deelaspecten van de verkavelingsaanvraag gunstige adviezen werden verleend, doet daar geen afbreuk aan.

5.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Eerste middel**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.7.16 en artikel 4.7.21, §1 VCRO, van artikel 1, 11° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, van de artikelen 2 en 3 van Motiveringswet en een schending van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij bekritiseert in het eerste middel het volgend weigeringsmotief:

*“binnen de verkaveling is er voldoende groenzone voorzien maar de gekozen ordening is niet evenwichtig. De meeste woningen worden langs de spoorlijn ingeplant waarlangs ook een gasleiding loopt. Het bezwaar nr.32 heeft vragen omtrent de veiligheid van de gasleiding. In het dossier ontbreken de adviezen van Infrabel en Fluxys. Deze adviezen zouden meer duidelijkheid moeten geven of de loten 65 t.e.m. 75 een afdoend groenscherm kunnen voorzien ten aanzien van de spoorlijn.”*

Zij stelt in essentie dat de verwerende partij instaat voor het inwinnen van adviezen en dat zij het gebrek aan meer duidelijkheid over de mogelijkheid voor een afdoend groenscherm had kunnen oplossen.

Bij de bespreking van het tweede middel is vastgesteld dat de verzoekende partij de onwettigheid niet aantoont van een decisief weigeringsmotief. De kritiek van de verzoekende partij in het eerste middel heeft betrekking op een overtollig motief. Deze kritiek kan, zelfs indien ze gegrond zou zijn, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

## **C. Derde middel**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.7.21, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Doordat de verwerende partij oordeelt dat er sprake is van essentiële planwijzigingen die voor het eerst op het niveau van de Deputatie werden voorgesteld zodat deze wijzigingen niet voor beoordeling vatbaar zouden zijn.*

*Terwijl de Deputatie niet motiveert waarom de aanvullende plannen niet in aanmerking worden genomen.*

*Terwijl de Deputatie niet motiveert waarom de aanvullende plannen essentiële wijzigingen zouden betreffen.*

*Terwijl de Deputatie niet heeft onderzocht of de mogelijkheid bestond een aanvullend openbaar onderzoek te organiseren*

*...*

#### *Toepassing in casu*

*Gelet op de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in diens opeenvolgende verslagen heeft de verzoekende partij aanvullende plannen bijgebracht bij de behandeling van de aanvraag op de hoorzitting.*

*Deze aanvullende plannen worden in de bestreden beslissing niet of nauwelijks onderzocht. De verwerende partij vergenoegt zich ermee te stellen dat deze plannen niet tegemoet komen aan de gemaakte opmerkingen of bezwaren.*

*Evenwel blijft de verwerende partij in gebreke aan te duiden aan welke opmerkingen er niet tegemoet werd gekomen. De enige finaliteit van de gewijzigde plannen bestond er net in om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de PSA. De wijzigingen hielden immers in dat de vermeende parkeersproblematiek werd verholpen, dat door de beperkte uitsluiting van het aantal kavels de oppervlakte van de als te klein aangeduide kavels werden vergroot en de vermeende privacyhinder ten gevolge van de beperkte bouwdiepte van een aantal kavels werd weggewerkt.*

*De verzoekende partij heeft dan ook geen mogelijkheid tot verweer tegen deze overweging van de verwerende partij. De verzoekende partij is evenmin in de staat de juistheid van de bewering te controleren. Het is immers aan de verwerende partij te oordelen om welke redenen de aanpassingen aan de plannen niet stroken met de gemaakte opmerkingen en/of bezwaren. De verzoekende partij als aanvrager kan dit bezwaarlijk in de plaats doen van de verwerende partij.*

*De verzoekende partij wijst er bovendien op dat indien het motief van de verwerende partij dat niet zou tegemoet worden gekomen aan de opmerkingen, zou zijn ingegeven door het gefomuleerde standpunt dat het wegentracé moet worden aangepast, dit hoe dan ook een onwettig standpunt betreft. Dit standpunt houdt immers een negatie van de bestaande juridische en feitelijke toestand in. De verwerende partij moet bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag het wegentracé zoals dit bestaat en werd goedgekeurd als feitelijk uitgangspunt erkennen.*

*Dit betreft derhalve een formeel motiveringsgebrek.*

*De overweging dat de voorgestelde aanpassingen niet verdedigbaar zouden zijn in een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen is evenmin een draagkrachtig of afdoende motief:*

*Ten eerste blijft de verwerende partij in gebreke aan te duiden waarom de aangepaste plannen als een essentiële wijziging moeten worden opgevat. Dit duidt opnieuw op een formeel motiveringsgebrek. Slechts indien de verwerende partij met formele motieven zou aanduiden waarom de plannen niet in aanmerking kunnen worden genomen, kan de verwerende partij vooruitlopen op een eventueel beroep bij Uw Raad.*

*De verzoekende partij wijst er bovendien op dat de voorgestelde aanpassingen enkel voortvloeien uit de opmerkingen van de PSA en de ingediende bezwaren en niet te verklaren zijn vanuit de noodzaak om de aanvraag te laten corresponderen met enig stedenbouwkundig voorschrift. De verwerende partij kan dan ook niet beweren dat de aanvraag in strijd is met enig stedenbouwkundig voorschrift. De verordening woonkwaliteit is alvast niet van toepassing op voorliggende aanvraag.*

*Ten tweede gaat de verwerende partij er noodzakelijkerwijze vanuit dat elke (essentiële) wijziging van een plan ipso facto tot de weigering van de aanvraag moet leiden.*

*De verwerende partij heeft echter niet onderzocht of de mogelijkheid bestond de rechten van derden te vrijwaren door de aangepaste plannen aan een aanvullend openbaar onderzoek te onderwerpen.*

*Geen enkel artikel uit de VCRO en geen enkele bepaling van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken sluit het houden van een aanvullend openbaar onderzoek in tweede administratieve aanleg uit.*

*Aldus bestaat wel degelijk de juridische mogelijkheid de plannen op essentiële punten te wijzigen of aan te vullen, mits de rechten van derden worden vrijwaard. De verzoekende partij erkent dat de verwerende partij ter zake over een beoordelingsvrijheid beschikt, doch a priori dient de verwerende partij de mogelijkheid ervan te onderzoeken, in het licht van de plicht tot een zorgvuldige feitenafweging. Te meer wanneer de aanvrager de aanpassingen voorstelt met de enige finaliteit om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de gemaakte bezwaren en opmerkingen. Door deze wettelijke mogelijkheid volledig buiten de beoordeling te laten, en dus de mogelijkheid ervan impliciet uit te sluiten, heeft de verwerende partij de op haar rustende zorgvuldigheidsplicht geschonden.*

*Door de houding die de verwerende partij aanneemt, wordt de verzoekende partij geen enkele mogelijkheid gelaten om ook daadwerkelijk tegemoet te komen aan enige opmerkingen van derden of van de PSA, terwijl daartoe wel degelijk wettelijke mogelijkheden bestaan, doch volstrekt niet worden overwogen.*

*Gelet op de omvang van het verkavelingsproject acht de verzoekende partij het niet onredelijk dat de verwerende partij minstens onderzoekt of het aan de verzoekende partij, als aanvrager, kan worden toegestaan de plannen aan te passen met het oog op het verbeteren van het project ten aanzien van de ingediende bezwaren en/of opmerkingen. In geval van dergelijke grootschalige projecten, zoals voorliggende, waarbij planaanpassingen nagenoeg inherent zijn bij het besluitvormingsproces, moet de vergunningverlenende overheid er redelijkerwijze rekening mee houden dat een aanvullend openbaar onderzoek een mogelijkheid kan zijn om derden in kennis te stellen van de aanpassingen.*

*De weigering van de vergunning op grond van de stellingname dat de vergunning ipso facto moet worden geweigerd wanneer aanvullende aanpassingen worden voorgesteld, zonder*

*de mogelijkheid van het aanvullend openbaar onderzoek open te laten, is onzorgvuldig en mede in het licht van de omvang van het project kennelijk onredelijk.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Volgens de vaststaande rechtspraak van uw Raad is het immers geen verplichting van de vergunningverlenende overheid om, indien de aanvraag onverenigbaar wordt geacht met de voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, rekening te houden met suggesties of voorstellen van de aanvrager tot planwijzigingen, om tegemoet te komen aan deze onverenigbaarheden. Het is niet de taak van een vergunningverlenende overheid om een alternatieve aanvraag te onderzoeken (zie bijv. RvVb, 26 mei 2015, nr. A/2015/0310, nv Gesbo).*

*Hoe dan ook heeft ons college gemotiveerd waarom de voorgestelde planaanpassing niet kon worden aangenomen.*

*In het besluit werd ter zake overwogen wat volgt:*

*...*

*Ons college heeft duidelijk geoordeeld dat de planaanpassingen niet tegemoetkwamen aan de vastgestelde onverenigbaarheden van de aanvraag met de eisen van goede ruimtelijke ordening. Deze motivering is afdoende.*

*De bewering van de verzoekende partij dat ons college zou geoordeeld hebben dat de gewijzigde plannen een essentiële wijziging betreffen strookt trouwens niet met de bewoordingen van het besluit. Ons college heeft enkel gesteld dat er grotere wijzigingen aan het plan nodig zijn om het gevraagde te kunnen vergunnen, wijzigingen die dan, omwille van hun niet-beperkte aard, niet in beroep kunnen worden vergund. Artikel 4.3.1, §1, 2de alinea VCRO laat, i.t.t. wat de verzoekende partij beweert, enkel een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen toe.*

*...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“ ...*

*De verzoekende partij kan zich niet vinden in de toelichting uit de antwoordnota van de verwerende partij.*

*Ten eerste wijst de verzoekende partij erop dat de situatie in het arrest van uw Raad van 26 mei 2015, waarnaar de verwerende partij verwijst, verschilt van deze in casu. In de onderliggende feiten had de vergunningsaanvrager tijdens de hoorzitting voor de Deputatie gevraagd of het aangevraagde (i.c. een geluidsmuur) in lengte beperkt kon worden. Het betrof hier een loutere suggestie, een loutere vraag vanwege de vergunningsaanvrager aan de vergunningverlenende overheid. Uw Raad oordeelde hierbij dat de vergunningverlenende overheid met een dergelijke vraag geen rekening moet houden.*

*De situatie in casu is fundamenteel verschillend, nu de verzoekende partij niet louter een vraag heeft gesteld aan de verwerende partij om een beperking van het aangevraagde project op te leggen, maar zij zelf het initiatief heeft genomen om een gewijzigd verkavelingsplan voor te leggen.*

*Om die reden is de verwijzing naar de rechtspraak van uw Raad uit het arrest van 26 mei 2015 in dezen niet relevant.*

*De verwerende partij gaat voorts te kort door de bocht bij de bespreking van de draagwijdte van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO. Dit artikel bepaalt:*

*...*

*Deze bepaling kan niet los gezien worden van lid 3 van hetzelfde artikel, dat inmiddels is opgeheven en vervangen, maar voor de beoordeling van de aanvraag in casu nog geldt:*

*...*

*Hieruit volgt dat de aanpassing in de plannen kan worden toegelaten indien deze:*

*Geen afbreuk doet aan de bescherming van mens, milieu en de goede ruimtelijke ordening;*

*En volgt uit een advies / het openbaar onderzoek*

*OF*

*kennelijk bijkomstig is;*

*En geen schending van de rechten van derden impliceert.*

*Dit betekent dat, indien een wijziging elementen inhoudt niet 'kennelijk bijkomstig' zijn, deze wijzigingen nog steeds kunnen worden toegelaten indien blijkt dat zij tegemoetkomen aan standpunten uit de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. In casu is dit het geval.*

*Indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat de wijziging niet beperkt is, kan zij nog altijd oordelen dat een nieuw openbaar onderzoek kan worden georganiseerd, zodat de vergunningsaanvraag op basis van de gewijzigde plannen kan worden beoordeeld.*

*De decreetgever heeft dit nu ook expliciet bevestigd in de opmaak van het Decreet omtrent de Omgevingsvergunning, meer bepaald artikel 30 – al benadrukt de verzoekende partij dat zij zich niet rechtstreeks beroept op de bepalingen uit het Decreet omtrent de Omgevingsvergunning:*

*...*

*Voor het overige verwijst de verzoekende partij naar de uiteenzetting uit verzoekschrift, zoals hernomen onder punt 5.31, waarin zij volhardt.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij niet motiveert waarom de aanvullende plannen niet in aanmerking worden genomen en waarom de aanvullende plannen essentiële wijzigingen zouden betreffen. Ze verwijt de verwerende partij bovendien niet de mogelijkheid van een aanvullend openbaar onderzoek te hebben onderzocht.

2.

Bij de bespreking van het tweede middel is reeds aangegeven hoe de verwerende partij het aangepast verkavelingsontwerp, dat werd voorgelegd tijdens de administratieve beroepsprocedure, heeft beoordeeld. Er wordt overwogen dat het aangepast plan beperkt is tot het samenvoegen van een paar kleine loten, waarbij een geringere woondichtheid wordt bereikt. Het wordt beoordeeld als een "simplistische oplossing" die niet voldoet "aan de hoger vermelde stedenbouwkundige opmerkingen noch aan de bezwaren".

Niet alleen wordt in de bestreden beslissing vastgesteld waarom het aangepast plan niet voldoet aan de uitdrukkelijk opgesomde stedenbouwkundige opmerkingen en bezwaren, maar tevens wordt overwogen dat aan de opmerkingen en bezwaren inzake de te geringe afstand van de bebouwing ten opzichte van de rooilijn, inzake de geringe tuindiepte en het ontbreken van enige groenbuffer, enkel kan worden tegemoet gekomen door het wegentracé naar binnen te verschuiven ten opzichte van de perimeter van de verkaveling, waardoor de loten aan de buitenkant een ruimere diepte krijgen en tegelijk een paar loten centraal in de verkaveling geschrapt kunnen worden.

Er wordt derhalve wel degelijk uitdrukkelijk gemotiveerd welke de aanpassingen zouden moeten zijn, die enkel kunnen gerealiseerd worden door een alternatief wegentracé. Het standpunt van de verzoekende partij dat het wegentracé reeds op definitieve wijze werd vastgesteld door de gemeenteraad, werd reeds bij de bespreking van het tweede middel ongegrond bevonden. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt in elk geval welke wijzigingen de verwerende partij bedoelt in de bestreden beslissing als “essentiële wijzigingen”. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt laten de overwegingen in de bestreden beslissing op dat punt wel degelijk toe om met kennis van zaken verweer te voeren.

3.

In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat de verwerende partij de mogelijkheid tot een aanvullend openbaar onderzoek niet heeft onderzocht, moet vastgesteld worden dat, nog daargelaten de vraag of de verwerende partij daartoe enige verplichting heeft, de verzoekende partij niet aantoont dat dergelijk onderzoek überhaupt een remediëring kon vormen voor de noodzakelijke aanpassingen die de verwerende partij in de bestreden beslissing vaststelt. Er kan bovendien niet ingezien worden hoe een alternatief wegentracé, die een nieuwe goedkeuring van de gemeenteraad noodzaakt, zou kunnen opgelost worden door het organiseren van een aanvullend openbaar onderzoek.

Het derde middel wordt verworpen.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 februari 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ