

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0446  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0069-A

Verzoekende partij	het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de gemeente <b>TEMSE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de bvba <b>WEYNE PROJECTS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Matthias STRUBBE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergestraat 4

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 6 maart 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in vijftien loten op de percelen gelegen te 9140 Temse, Smesstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0888C en 1034A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 17 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 november 2018.

Advocaat Christophe SMEYERS *loco* advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Matthias STRUBBE voert het woord voor de tussenkomende 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

De tussenkomende partij dient op 23 december 2016 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van gronden” in vijftien loten op de percelen gelegen te 9140 Temse, Smesstraat zn.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Temse’, goedgekeurd op 18 september 2008, meer specifiek binnen het deelgebied ‘Cauwerburg’ (stedelijk woongebied).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari 2017 tot 17 februari 2017, worden twaalf bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een onbekende datum ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 6 maart 2017 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. De verzoekende partij beslist:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen**

*De aanvraag is volgens het **provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan** Afbakening Kleinstedelijk Gebied Temse (MB 18/09/2008) gelegen binnen de grenslijn van het kleinstedelijk gebied Temse.*

*Met uitzondering van de deelplannen waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.*

*De aanvraag is volgens het **provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan** Afbakening Kleinstedelijk Gebied Temse (MB 18/09/2008) gelegen binnen de grenslijn van het kleinstedelijk gebied Temse, volgens het deelplan Cauwerburg in een zone voor stedelijk woongebied.*

**Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

*Het ruimtelijk uitvoeringsplan dateert van na de vaststelling van het gewestplan, zodat hier wordt geoordeeld op basis van het voor het goed meer gedetailleerde ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*Overeenstemming met dit plan*

*De aanvraag is principieel strijdig met de voorschriften.*

**RUP**

*In het gebied moet een minimale dichtheid worden gerealiseerd van 25 woongelegenheden per hectare*

*Minstens 1 ha van de zone moet als openbare groene ruimte worden ingericht. (...) Deze groene zone moet uit aaneengesloten gebieden van minstens 0,5 ha bestaan, en moet gerealiseerd zijn voor de eerste stedenbouwkundige vergunning voor (een) woning(en) verleend wordt.*

**Aanvraag**

*15 woongelegenheden op 6255 m<sup>2</sup> = 24 woningen / hectare*

*De aanvraag omvat geen groenzone. Er kan dan ook geen stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd op basis van deze verkaveling. Er kunnen geen lasten worden opgelegd die niet door enig toedoen van de verkavelaar kunnen worden uitgevoerd.*

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

...

*Overeenstemming met de goede ruimtelijk ordening*

*Gezien er legaliteitsbelemmeringen zijn dewelke verhinderen dat de verkavelingsvergunning wordt afgeleverd, is een verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overbodig. Niettegenstaande zijn er in de bezwaarschriften heel wat terechte opmerkingen gemaakt over de ruimtelijke inpassing, mobiliteit en landschap, waarbij kan worden aangesloten. Het college besliste dan ook reeds principieel in zitting van 31 januari 2017 om de verkavelingsvergunning niet af te leveren.*

...

**Advies**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook niet met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.*

*Ongunstig*

***BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 06/03/2017 HET VOLGENDE:***

***HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN WEIGERT DE VERKAVELINGSVERGUNNING.***

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 13 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 juni 2017 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

## 2 Motivering

...

### 2.3 De juridische aspecten

*Het geldende rup bepaalt : “In het gebied moet een minimale dichtheid worden gerealiseerd van 25 woongelegenheden per hectare.*

*Minstens 1 ha van de zone moet als openbare groene ruimte worden ingericht. (...) Deze groene zone moet uit aaneengesloten gebieden van minstens 0,5 ha bestaan, en moet gerealiseerd zijn voor de eerste stedenbouwkundige vergunning voor (een) woning(en) verleend wordt.*

*Aan de noordelijke buitengrenzen van het gebied dient de overgang kwalitatief te worden uitgewerkt als een groene zone met lijnaanplantingen.”*

*De aanvraag blijkt niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend rup, zoals hoger omschreven. De voorgestelde dichtheid (24 wooneenheden per hectare) ligt onder deze opgelegd door het rup en er wordt niet voorzien in groene zones in dit plan.*

*Deze afwijkingen zijn niet beperkt van aard maar tasten 2 essentiële elementen aan uit het voorschrift van dit rup zodat deze niet binnen het toepassingsgebied vallen van de decretaal voorziene afwijkingsbepalingen, zoals opgenomen in art. 4.4.1.§1.*

*De argumentatie van appellant dat deze aanvraag deel uitmaakt van een groter geheel waarvoor een verkavelingsaanvraag in opmaak is, maakt niet dat kan voorbijgegaan worden aan de bepalingen van het rup.*

*Het verdient de voorkeur een totaal verkavelingsplan op te maken voor dit gehele gebied, zodat de overeenstemming met het rup ondubbelzinnig vast komt te staan.*

*De bij het dossier gevoegde inrichtingsschets, die afwijkt van deze gevoegd bij de archeologienota, biedt onvoldoende rechtszekerheid.*

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*De door appellant voorgestelde planaanpassingen om tegemoet te komen aan het advies van de Watergroep hebben een al te grote impact op de percelen in kwestie, aangezien de achtertuinstroken hierdoor aanzienlijk gereduceerd worden.*

*Een dergelijke aanpassing komt de goede plaatselijke aanleg en de organisatie van deze verkaveling niet ten goede.*

*Daarenboven wordt vastgesteld dat voorliggend ontwerp niet getuigt van een vernieuwende visie op de invulling van terreinen binnen stedelijke gebieden, wat ook kan gezegd worden van de grotere inrichtingsschets.*

### 2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Verkavelingsvergunning dient om legaliteitsredenen te worden geweigerd.*

...”

Na de hoorzitting van 20 juni 2017 willigt de verwerende partij het beroep op 27 juli 2017 in en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

## **2. Motivering**

...

### **2.3 De juridische aspecten**

*Het geldende rup bepaalt : “In het gebied moet een minimale dichtheid worden gerealiseerd van 25 woongelegenheden per hectare.*

*Minstens 1 ha van de zone moet als openbare groene ruimte worden ingericht. (...) Deze groene zone moet uit aaneengesloten gebieden van minstens 0,5 ha bestaan, en moet gerealiseerd zijn voor de eerste stedenbouwkundige vergunning voor (een) woning(en) verleend wordt.*

*Aan de noordelijke buitengrenzen van het gebied dient de overgang kwalitatief te worden uitgewerkt als een groene zone met lijnaanplantingen.”*

*Voorliggende verkavelingsaanvraag maakt deel uit van een groter gebied, waarvoor reeds een inrichtingsplan werd opgemaakt. De woondichtheid van 25 woningen per hectare dient te worden bekeken voor het volledige gebied. Voor dit inrichtingsplan komt men tot een totale dichtheid van 26 woningen per hectare, hetgeen voldoet aan de norm van het prup. De reden dat huidige verkaveling een iets lagere dichtheid hanteert, is om een zachte overgang naar het landbouwgebied te creëren. Enkel bij grote afwijkingen wordt het moeilijk om het gemiddelde te verkrijgen, wat hier niet het geval is.*

*Wat het voorzien van een groenzone betreft, dient opgemerkt dat het betrokken stedenbouwkundig voorschrift enkel een toetsingsgrond vormt voor stedenbouwkundige vergunningen. Evenwel is aanvrager voor het overgrote deel ook eigenaar van de overige gronden, welke geen deel uitmaken van huidige verkavelingsaanvraag. Momenteel is aanvrager bezig met het opmaken van een verkavelingsaanvraag voor de rest van het gebied met de voorziening van een openbare groenzone. Zodoende bestaat er geen gevaar dat er geen groene zone zal gecreëerd worden. Dit is reeds aangegeven in de structuurschets die deel uitmaakt van het aanvraagdossier.*

### **2.4 De goede ruimtelijke ordening**

*Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 15 loten voor woningbouw. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het rup, die geacht worden de principes van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De woningen liggen reeds aan een uitgeruste weg.*

*Om tegemoet te komen aan het advies van de Watergroep werd het verkavelingsplan beperkt aangepast, conform artikel 4.3.1. §1 VCRO. De bebouwbare zones van de loten 2 tem 7 worden een aantal meter naar achteren verschoven, de verhouding bebouwde / onbebouwde oppervlakte blijft evenwel behouden en de voorgestelde ordening blijft visueel één geheel (de loten blijven op één lijn staan met de overige loten van de verkaveling). Aan de oppervlakte van de loten worden niets gewijzigd, ook de zone voor hoofd- en bijgebouwen blijft ongewijzigd.*

### **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:*

- *cfr aanpassing verkavelingsplan in functie van ondergrondse waterloop;*
- *de verdere ontwikkeling van het gebied is pas mogelijk met goedkeuring van een volledig inrichtingsplan;*
- *de adviezen van brandweer, onroerend erfgoed en watergroep dienen te worden nageleefd.*

### **3. Besluit**

Artikel 1: *Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 6 maart 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Temse houdende weigering van een verkavelingsvergunning, aangevraagd door Weyne Projects, wordt ingewilligd. Verkavelingsvergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:*

- *cfr aanpassing verkavelingsplan in functie van ondergrondse waterloop;*
- *de verdere ontwikkeling van het gebied is pas mogelijk met goedkeuring van een volledig inrichtingsplan;*
- *de adviezen van brandweer, onroerend erfgoed en watergroep dienen te worden nageleefd.*

...

Dit 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.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a), 4.4.1, §1 en 4.7.23, §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 het materieel motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert in een eerste onderdeel aan dat de aanvraag in strijd is met artikel 1.4 van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Temse' (hierna 'PRUP'). Dit artikel bepaalt dat in het gebied een minimale dichtheid gerealiseerd moet worden van 25 wooneenheden per hectare en dat minstens 1 hectare van de zone als openbare ruimte ingericht moet worden.

Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij er in de bestreden beslissing ten onrechte vanuit dat de verenigbaarheid met dit artikel onderzocht moet worden voor een groter gebied, waar de voorliggende aanvraag slechts een beperkt deel van uitmaakt. Het werkelijk voorwerp van de aanvraag is beperkt tot twee percelen (888C en 1034A), gelegen aan de Smesstraat. De voorgestelde dichtheid op de percelen van de aanvraag is 24 wooneenheden per hectare en ligt dus onder de norm van het PRUP. Evenmin worden in de verkaveling groene zones voorzien. Volgens de verzoekende partij kan niet op geldige wijze beroep gedaan worden op de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4.4.1, §1 VCRO omdat de afwijkingen van het PRUP niet beperkt van aard zijn maar betrekking hebben op essentiële elementen van het PRUP. De voorschriften van het PRUP kunnen niet opzij geschoven worden omdat de verkavelingsaanvraag deel uitmaakt van een groter geheel.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de beoordeling van de verwerende partij, waarbij zij opmerkt dat de tussenkomende partij ook eigenaar is van de overige gronden en de eigenaar "*momenteel*" bezig is met het opmaken van een verkavelingsaanvraag voor de rest van het gebied, onvoldoende rechtszekerheid biedt en niet getuigt van een zorgvuldige besluitvorming. De tussenkomende partij bewijst niet dat zij effectief bezig is met de opmaak van een verkavelingsaanvraag voor de andere delen van het gebied. Er is geen enkele garantie dat de tussenkomende partij voor die gronden ook effectief een verkavelingsvergunning zal verkrijgen, waardoor het totaalproject voldoet aan de normen van het PRUP. Het gegeven dat een structuurschets en inrichtingsplan werden gevoegd, doet daaraan geen afbreuk. Het inrichtingsplan werd nog niet goedgekeurd, zoals blijkt uit de tweede vergunningsvoorwaarde. De overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van het PRUP wordt met andere woorden afhankelijk gemaakt van een of meerdere toekomstige verkavelingsvergunningen.

In een derde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat er op de verwerende partij een verscherpte motiveringsplicht rust omdat zij afwijkt van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel moet de verwerende partij haar beoordeling baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding. Zij kan er niet mee volstaan om letterlijk de door de aanvrager aangebrachte motivering over te nemen, zonder zich te vergewissen van de juiste inhoud ervan, in feite en in rechte. De verzoekende partij wijst erop dat de tussenkomende partij na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een aanvullende nota getracht heeft diens standpunt te weerleggen. Met verbazing stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij voor haar motivering in de bestreden beslissing letterlijk gebruikt maakt van de in de aanvullende nota van de tussenkomende partij (en in haar administratief beroepschrift) aangebrachte argumentatie. Bewoordingen en zinnen worden volledig overgenomen. De Raad heeft al meerdere malen geoordeeld dat een dergelijke motivering niet kan volstaan.

2.

Volgens de tussenkomende partij mist het standpunt van de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar juridische grondslag. Het PRUP bepaalt dat "*in het betrokken gebied*" een minimale dichtheid van 25 woongelegenheden per hectare gerealiseerd moet worden. De tussenkomende partij meent dat het voorschrift niet bepaalt dat overal in het gebied een dergelijke dichtheid gerealiseerd moet worden, maar enkel "*in het gebied*" in het algemeen. Volgens de tussenkomende partij is dit logisch omdat de voorschriften van het PRUP ook voorzien in de aanleg van een groenzone. Indien een omgevingsvergunningsaanvraag voor de aanleg van een groenzone zou worden ingediend, voldoet die aanvraag per definitie niet aan het voorschrift inzake de woningdichtheid.

De voorliggende verkavelingsaanvraag maakt deel van een groter totaalproject, waarvoor al een eerste inrichtingsplan werd opgemaakt. De voorliggende aanvraag heeft een iets lagere woondichtheid, maar er moet rekening gehouden worden met de verdere invulling van het binnengebied. De reden waarom de verkaveling langs de Smesstraat een iets lagere dichtheid heeft, wordt toegelicht in de motivatienota bij de aanvraag. De stelling dat geen rekening gehouden kan worden met de totaalvisie (het inrichtingsplan) voor het betrokken gebied, kan niet worden gevolgd. Er is dan ook geen sprake van een strijdigheid met de voorschriften van het PRUP. De voorgestelde dichtheid van het totale gebied wordt niet gehypothekeerd. Het voorgaande blijkt volgens de tussenkomenende partij ook uit de toelichtingsnota bij het PRUP, waar wordt gesteld dat de woningdichtheid steeds in functie van een kwaliteitsvolle woonomgeving bekeken moet worden.

Verder wijst de tussenkomenende partij erop dat het PRUP bepaalt dat minstens één hectare als openbare groene ruimte ingericht moet worden en dat deze groene zone van minstens 0,5 hectare gerealiseerd moet zijn voor de eerste stedenbouwkundige vergunning voor (een) woning(en) verleend wordt. De verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die stellen dat er geen groene zones voorzien zijn in de aanvraag, gaan er aan voorbij dat het betrokken voorschrift enkel een toetsingsgrond vormt voor omgevingsvergunningsaanvragen voor stedenbouwkundige handelingen voor de oprichting van een of meerdere woningen. *In casu* gaat het om een verkavelingsaanvraag zodat het voorschrift om die reden al niet kan worden geschonden. Bovendien moet volgens de tussenkomenende partij rekening worden gehouden met het gegeven dat de tussenkomenende partij bezig is met een verkavelingsaanvraag voor de rest van het gebied waarin onder meer een openbare groenzone wordt voorzien. Dit werd reeds aangegeven in de structuurschets die deel uitmaakt van het aanvraagdossier, en die inmiddels werd uitgewerkt tot een eerste versie van inrichtingsplan. Daarnaast wordt er volgens de tussenkomenende partij aan voorbijgegaan dat de realisatie van een dergelijke groenzone in beginsel niet vergunningsplichtig is. Er is dan ook geen sprake van een schending van het voorschrift van het PRUP. Meer nog, indien de interpretatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gevolgd wordt, zou dit leiden tot een onwettigheid van het betrokken voorschrift. Zowel de Raad van State als de Raad hebben immers al geoordeeld dat een stedenbouwkundig voorschrift dat verplicht om eerst een vergunning voor een park te bekomen vooraleer het betrokken gebied bebouwd kan worden, onwettig is en buiten toepassing moet worden gelaten. In de mate de Raad van oordeel zou zijn dat de bestreden beslissing het voorschrift in verband met de verplichte voorafgaande aanleg van de groene zone schendt, verzoekt de tussenkomenende partij het voorschrift buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 van de Grondwet.

Uit wat voorafgaat volgt dat de verkaveling verenigbaar is met de voorschriften van het PRUP. De stelling van de verzoekende partij dat niet op geldige wijze beroep kan gedaan worden op de afwijkingsmogelijkheden van artikel 4.4.1, §1 VCRO, is volgens de tussenkomenende partij dan ook niet dienstig.

Vervolgens stelt de tussenkomenende partij dat de verwijzing naar het inrichtingsplan te beschouwen is als een overtollig motief. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtollig motief kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden. Hetzelfde geldt voor de aanleg van de groenzone, waar de verwerende partij er uitdrukkelijk op heeft gewezen dat dit voorschrift enkel speelt als voorafgaande vereiste bij omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen.

Wat betreft de afwijking van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, stelt de tussenkomenende partij dat zijn standpunt onjuist is en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ook heeft uiteengezet waarom een woningdichtheid van 24 woningen per hectare wel degelijk in overeenstemming is met het voorschrift van het PRUP en dat het voorschrift inzake de groenzone enkel speelt als voorafgaande vereiste bij omgevingsvergunningen voor



stedenbouwkundige handelingen. Verder stelt de tussenkomende partij dat uit de aanduidingen in het verzoekschrift van het beroepschrift en de aanvullende nota geenszins kan worden afgeleid dat er sprake is van een exacte overname van bewoordingen. De verwerende partij heeft bepaalde argumenten overgenomen, maar heeft deze verwerkt in haar motivering om zo tot haar besluit te komen.

3.

De verzoekende partij verwijst in haar wederantwoordnota integraal naar haar verzoekschrift en voegt daar nog aan toe dat uit artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO blijkt dat de vergunningverlenende overheid een aanvraag slechts mag vergunnen wanneer deze verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften. Zij mag daarentegen geen vergunning verlenen wanneer zij de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften laat afhangen van toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen binnen hetzelfde plangebied. De ontwikkeling van de rest van het gebied vormt volgens de verzoekende partij namelijk een toekomstige, onzekere gebeurtenis waarmee de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften geen rekening mag houden. De huidige aanvraag is duidelijk in strijd met artikel 1 van het PRUP en moest bijgevolg conform artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO geweigerd worden, aangezien niet op rechtsgeldige wijze van dit voorschrift kon worden afgeweken. Het standpunt van de tussenkomende partij dat bij de toetsing aan artikel 1 van het PRUP rekening moet gehouden worden met de ontwikkeling van de rest van het gebied, mist juridische grondslag. Dezelfde redenering geldt volgens de verzoekende partij voor de verplichting dat minstens 1 hectare van de zone ingericht moet worden als openbare groene ruimte. De vergunningverlenende overheid moet de verenigbaarheid van de aanvraag met dit voorschrift nagaan. De rechtspraak van de Raad van State en de Raad waar de tussenkomende partij naar verwijst is niet relevant. Het PRUP voorziet immers uitsluitend in een voorschrift dat de aanvragers verplicht om minstens 1 hectare van de zone in te richten als een openbare groene ruimte. Dit voorschrift maakt de realisatie van de bestemming niet afhankelijk van een onzekere hypothese, maar legt uitsluitend een minimaal te voorziene oppervlakte aan openbare groene ruimte op. De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet niet in voldoende openbare groene ruimte.

Wat betreft het tweede middelonderdeel voegt de verzoekende partij nog toe dat het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel miskend worden indien bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften rekening wordt gehouden met de toekomstige ontwikkeling van het gebied, die een toekomstige onzekere gebeurtenis betreft. Het feit dat een structuurschets en inrichtingsplan bij de aanvraag werden gevoegd, doet volgens de verzoekende partij aan het voorgaande geen afbreuk. Het inrichtingsplan werd nog niet goedgekeurd, hetgeen blijkt uit de tweede vergunningsvoorwaarde.

Wat betreft het derde middelonderdeel wenst de verzoekende partij bijkomend te verwijzen naar het eerste middelonderdeel. Alleen al gelet op het voorafgaande, volstaat de motivering van de verwerende partij niet ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het licht van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO is deze motivering zelfs onjuist.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat de betrokken percelen binnen het deelgebied 'Cauwerburg' van het PRUP gelegen zijn, en meer bepaald in stedelijk woongebied. De stedenbouwkundige voorschriften (artikel 1) van dit deelgebied luiden als volgt:

#### *"BESTEMMING*

*1.1 Het gebied is bestemd voor wonen openbare en groene ruimten en volgende aan het wonen verwante voorzieningen: bij de woonwijk horende kleinschalige openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele inrichtingen, winkels op buurniveau en recreatieve voorzieningen; met uitsluiting van bedrijven en kantoren.*

*De woonfunctie kan enkel worden aangevuld met een ruimte voor het uitoefenen van vrije beroepen of diensten voor zover de oppervlakte voor nevenbestemmingen niet meer dan 40m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per woongelegenheden bedraagt.*

*1.2 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :*

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;*
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.*

#### **INRICHTING**

*1.3 Gebouwen en infrastructuur moeten op een kwalitatieve wijze ingepast worden in de omgeving. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende, kwaliteitsvolle en duurzame wijze opgebouwd moeten worden.*

*1.4 Daarnaast moet met de inrichting van het gebied voldaan worden aan volgende bepalingen:*

- In het gebied moet een minimale dichtheid gerealiseerd worden van 25 woongelegenheden per ha.*
- Het gebied kan ontsloten worden via de Smesstraat de Tulpenlaan en/of de Hoogkamerstraat. Het gebied moet minstens twee ontsluitingen hebben voor het gemotoriseerd vervoer. De interne ontsluiting dient zo te gebeuren dat doorgaand verkeer onmogelijk is.*
- De bouwhoogte in het gebied is maximaal 12,00 meter.*
- Ten aanzien van de zonegrens geldt een bouwvrije afstand van minstens 10 meter. Ter hoogte van de Smesstraat is de bouwvrije afstand minstens 6 meter.*
- Minstens 1 ha van de zone moet als openbare groene ruimte worden ingericht. Deze groene zone bevat verblijfs- en speelruimte in open lucht voor de bewoners van de wijk en moet als een volwaardige groene ruimte op wijkniveau kunnen functioneren. Deze groene zone moet uit aaneengesloten gebieden van minstens 0,5 ha bestaan, en moet gerealiseerd zijn vóór de eerste stedenbouwkundige vergunning voor (een) woning(en) verleend wordt.*
- Een fiets- en voetgangersdoorsteek tussen Smesstraat, Tulpenlaan en Hoogkamerstraat dient een wezenlijk onderdeel van dit gebied te vormen.*
- Minstens 25% van de te realiseren woongelegenheden dienen woningen voor gesubsidieerd wonen te zijn.*
- Aan de noordelijke buitengrenzen van het gebied dient de overgang kwalitatief te worden uitgewerkt als een groene zone met lijnaanplantingen.*
- Voorzien van voldoende infiltratiemogelijkheden voor hemelwater”*

2.

Uit artikel 1.4 volgt dat “(i)n het gebied” een minimale dichtheid van 25 woongelegenheden per hectare gerealiseerd moet worden en dat minstens 1 hectare van de zone als openbare groene ruimte ingericht moet worden.

De verkavelingsvergunning die met de bestreden beslissing wordt vergund, heeft een dichtheid van 24 woongelegenheden per hectare (15 woongelegenheden op een oppervlakte van 6.255 m<sup>2</sup>).

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn van oordeel dat de aanvraag in strijd is met het voorschrift inzake de woningdichtheid. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat de voorziene dichtheid van 24 woongelegenheden per hectare onder de woningdichtheid ligt die wordt opgelegd door het PRUP. Hij stelt verder dat de afwijking niet beperkt is van aard maar een essentieel element van het voorschrift aantast zodat de afwijking niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO past. De argumentatie van de tussenkommende partij dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter geheel waarvoor een verkavelingsaanvraag in opmaak is, maakt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet dat voorbijgegaan kan worden aan de voorschriften van het PRUP. Het verdient volgens hem de voorkeur een totaal verkavelingsplan op te maken voor het ganse gebied, zodat de overeenstemming met het PRUP ondubbelzinnig vaststaat. De bij het dossier gevoegde inrichtingsschets biedt onvoldoende rechtszekerheid.

Tegenover het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar staat de beoordeling van de verwerende partij die stelt dat de woningdichtheid van 25 woningen per hectare bekeken moet worden voor het volledig gebied. Zij wijst erop dat voor het grotere gebied een inrichtingsplan werd opgemaakt waarbij een totale dichtheid van 26 woningen per hectare wordt bekomen, hetgeen voldoet aan het voorschrift van het PRUP. De reden dat de aangevraagde verkaveling een iets lagere dichtheid heeft, is om een zachte overgang naar het landbouwgebied te creëren.

De Raad aanvaardt dat uit de bewoordingen van het RUP kan afgeleid worden dat de vooropgestelde minimale woondichtheid geldt voor het totale gebied. Het voorschrift kan evenwel uitsluitend in die zin begrepen worden voor zover vaststaat dat de vereiste dichtheid voor het volledige gebied in de toekomst verzekerd is. De vaststelling in de bestreden beslissing dat voor het grotere gebied een inrichtingsplan werd opgemaakt waarbij een totale dichtheid van 26 woningen per hectare wordt bekomen, biedt geen rechtszekerheid en gaat uit van hypothetische en onzekere toekomstige gebeurtenissen. Overigens merkt ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag op dat het inrichtingsplan onvoldoende rechtszekerheid biedt. Zolang terzake geen afdoende rechtszekerheid kan geboden worden, moet elke afzonderlijke aanvraag binnen het gebied imperatief voldoen aan de vereiste dichtheid van 25 woongelegenheden per hectare, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken, zoals artikel 4.3.1, §1, eerste, 1°, a) VCRO bepaalt. De bestreden beslissing staat echter geen afwijking op het voorschrift van het PRUP toe.

In de bestreden beslissing wordt nog aangegeven dat de reden dat de aangevraagde verkaveling een iets lagere dichtheid heeft, is om een zachte overgang naar het landbouwgebied te creëren. De keuze van de aanvrager om op een bepaalde plek binnen het stedelijk woongebied een lagere woningdichtheid te creëren, en die, zoals de tussenkommende partij opmerkt, wordt toegelicht in de motivatienota bij de aanvraag, mag er echter niet toe leiden dat voorbijgegaan wordt aan het verordenend stedenbouwkundig voorschrift inzake de woningdichtheid. De tussenkommende partij verwijst in haar schriftelijke uiteenzetting nog naar de toelichtingsnota bij het PRUP, waar gesteld wordt dat de woningdichtheid steeds in functie van een kwaliteitsvolle woonomgeving moet worden beschouwd. Anders dan de tussenkommende partij dat ziet, doen deze overwegingen geen afbreuk aan het verordenend en duidelijk karakter van het voorschrift inzake de woningdichtheid.

3.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt vast dat de aanvraag ook in strijd is met artikel 1.4 van het PRUP omdat in de verkaveling geen groene zones worden voorzien. De afwijking is volgens hem niet beperkt van aard en tast een essentieel element uit het voorschrift aan zodat geen toepassing kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden uit artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De verwerende partij stelt daartegenover dat het betrokken stedenbouwkundig voorschrift enkel een toetsingsgrond vormt voor stedenbouwkundige vergunningen en dat de tussenkomende partij, die voor het overgrote deel ook eigenaar is van de overige gronden van het binnengebied, momenteel bezig is met het opmaken van een verkavelingsaanvraag voor de rest van het gebied met een openbare groenzone. Zodoende bestaat er volgens de verwerende partij geen gevaar dat er geen groene zone gecreëerd zal worden. Dit is reeds aangegeven in de structuurschets die deel uitmaakt van het aanvraagdossier.

Zoals blijkt uit het stedenbouwkundig voorschrift wordt een groene zone voorzien in het betrokken gebied van tenminste 1 ha. De tussenkomende partij kan bijgetreden worden dat het betrokken voorschrift de verkavelingsvergunning niet in de weg staat. De groene zone moet volgens het vermeld voorschrift immers slechts gerealiseerd zijn vooraleer de eerste stedenbouwkundige vergunning voor (een) woning(en) verleend wordt.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, 4.7.12 en 4.7.15, §1 VCRO, van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij de verkavelingsvergunning heeft verleend op basis van het tijdens de beroepsprocedure gewijzigde verkavelingsplan, opgemaakt om tegemoet te komen aan het advies van de Watergroep van 1 maart 2017. Het aangepast plan wijzigt het oorspronkelijk verkavelingsplan in die zin dat de bebouwbare zones van de loten 2 tot en met 7 enkele meters naar achter worden verschoven en, als gevolg daarvan, de voortuinstroken toenemen ten nadele van de achtertuinstroken, in het bijzonder voor de loten 5 tot en met 7.

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze en zonder afdoende motivering heeft geoordeeld dat het gewijzigd verkavelingsplan de toets aan artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO doorstaat.

De omstandigheid dat de planwijziging tegemoet komt aan de bezwaren of negatieve adviezen, neemt volgens de verzoekende partij niet weg dat de aangebrachte wijzigingen aan het plan bezwaarlijk als bijkomstig kunnen aanzien worden. De planaanpassing doet verder afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening, wat in strijd is met artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. De tuinzones van de loten 5 tot en met 7 worden zeer klein en bieden geen afdoende leefkwaliteit meer. De planaanpassing schendt volgens de verzoekende partij ook de rechten van derden omdat het

gewijzigd plan slechts in graad van beroep werd gevoegd. Derden noch de gemeente hebben op geen enkel moment opmerkingen of bezwaren kunnen uiten tegen dit plan. Essentiële wijzigingen aan de plannen na het afsluiten van het openbaar onderzoek vereisen dat een tweede openbaar onderzoek wordt georganiseerd. De bevoegdheid van de gemeente, de rechten van derden en de substantiële pleegvorm van het openbaar onderzoek werden geschonden.

Ten tweede laat de verwerende partij volgens de verzoekende partij na de ernstige reductie van de achtertuinstroken te beoordelen, hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft gewezen op het feit dat dergelijke aanpassing de goede ruimtelijke ordening en de organisatie van de verkaveling niet ten goede komt. Evenmin werd ingegaan op het respect voor de privacy ten overstaan van de naburige loten. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, heeft het aangepast plan volgens de verzoekende partij wel degelijk een impact op de zones voor hoofd- en bijgebouwen. Een deel van de achteruitzone wijzigt naar zone voor hoofd- en bijgebouwen. Ook een deel van de voortuinzone wordt gewijzigd. De beoordeling in de bestreden beslissing kan niet beschouwd worden als een kennelijk redelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en is niet zorgvuldig. Bovendien merkt de verzoekende partij op dat, wanneer de verwerende partij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zij haar beslissing des te zorgvuldiger moet motiveren. Gelet op het gebrek aan motivering over de achtertuinstroken, kon de verwerende partij in alle redelijkheid niet oordelen dat het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij zoals hoger gesteld aan dat er geen nieuw openbaar onderzoek werd georganiseerd met betrekking tot de gewijzigde plannen. Het niet-organiseren van een openbaar onderzoek op basis van de gewijzigde plannen vormt volgens de verzoekende partij een onzorgvuldigheid in hoofde van de verwerende partij. Gelet op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij diende het aangepast plan aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen. Dit plan is immers van aard om de belangen van derden te beïnvloeden en kan dan ook niet als kennelijk bijkomstig worden beschouwd. De bestreden beslissing werd genomen met miskennis van de artikelen 4.7.12, 4.7.15 en 4.7.17 VCRO en van de bevoegdheidsregels, nu het in de eerste plaats aan de verzoekende partij is om zich over de gewijzigde aanvraag uit te spreken. Daarnaast werd eveneens de substantiële pleegvorm van het openbaar onderzoek geschonden.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat niet elke planaanpassing de organisatie van een openbaar onderzoek vergt. Dat is enkel het geval indien zij niet voldoet aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. Voldoet zij daar wel aan, dan kan de overheid meteen de vergunning verlenen. De verwijzing van de verzoekende partij naar de rechtspraak over "*bijkomstige zaken*" is volgens de tussenkomende partij dan ook niet dienstig. Deze vereiste werd immers vervangen door de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO. Voormelde bepaling bepaalt dat een dergelijke aanpassing van de plannen slechts mogelijk is wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijzigingen moeten tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;
- de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De tussenkomende partij kwalificeert de wijziging van het verkavelingsplan als een beperkte planaanpassing die voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO.

De planaanpassing wordt doorgevoerd door de ligging van de ondergrondse waterleiding en is er aldus op gericht om het aangevraagde functioneel inpasbaar te maken. Functionele inpasbaarheid is een criterium van goede ruimtelijke ordening. De wijzigingen komen tegemoet aan het voorwaardelijk gunstig advies van de Watergroep van 1 maart 2017 en brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee. Er valt volgens de tussenkomende partij niet in te zien op welke wijze de aanpassing van de tuinzone de rechten van de huidige buurtbewoners in het gedrang kan brengen. Niemand is in beroep gekomen tegen de verleende vergunning, behalve de verzoekende partij.

De tussenkomende partij treedt de stelling niet bij dat de inperking van de achtertuinzone afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening. Hoewel de achtertuinstrook wordt verminderd, wordt de voortuinstrook vergroot. De onbebouwbare oppervlakte van de loten blijft aldus dezelfde. Ook de zone voor hoofd- en bijgebouwen blijft ongewijzigd. De planaanpassing wordt doorgevoerd omwille van de ligging van de ondergrondse waterleiding. Zij is er op gericht om het aangevraagde functioneel inpasbaar te maken. Ook visueel-vormelijk wijzigt er nauwelijks iets. Hoewel de loten iets verder van de straat komen te liggen, blijven zij op één lijn staan met de overige loten van de verkaveling.

Ook in de bestreden beslissing werd dit zo gemotiveerd. Het louter tegenspreken van deze motivering door de verzoekende partij betreft volgens de tussenkomende partij loutere opportuïteïtskritiek. Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep kan de verwerende partij een ander oordeel dan de verzoekende partij hebben. Dit maakt de bestreden beslissing niet onwettig.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de stelling dat de planaanpassing de rechten van derden schendt omdat het plan pas in graad van beroep werd toegevoegd juridische grondslag mist. Uit rechtspraak van de Raad blijkt duidelijk dat er geen openbaar onderzoek moet worden georganiseerd wanneer de planaanpassing voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO.

Bovendien merkt de tussenkomende partij op dat de Raad in een arrest van 27 maart 2017 heeft geoordeeld dat de georganiseerde administratieve beroepsprocedure op het eerste gezicht minstens gelijkwaardige juridische waarborgen biedt als het openbaar onderzoek. De verzoekende partij had kennis van het beroepsschrift waarin de beperkte planaanpassing werd voorgesteld maar heeft beslist om niet tussen te komen in de administratieve beroepsprocedure. Zij kan dan ook niet opwerpen dat zij niet in de mogelijkheid was om haar bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de verwerende partij.

De verzoekende partij heeft volgens de tussenkomende partij ook geen belang bij het aanvoeren van de onregelmatigheid dat derde-belanghebbenden geen mogelijkheid hebben gehad om zich uit te spreken over het aangepaste plan. De aangevoerde kritiek heeft geen betrekking op de rechten en waarborgen die in de regelgeving zijn ingebouwd voor de verzoekende partij. Er kan volgens de tussenkomende partij daarom niet ingezien worden hoe de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van deze kritiek aan de verzoekende partij genoegdoening zou kunnen schenken. Bovendien heeft geen enkele derde partij een vernietigingsberoep ingesteld bij de Raad.

Ten slotte weerlegt de tussenkomende partij de bewering van de verzoekende partij dat de verwerende partij nagelaten heeft om zich uit te spreken over het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanpassing van de tuinzones afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening.

## Beoordeling door de Raad

1.

De planaanpassing in graad van administratief beroep wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

*“Om tegemoet te komen aan het advies van de Watergroep werd het verkavelingsplan beperkt aangepast, conform artikel 4.3.1. §1 VCRO. De bebouwbare zones van de loten 2 tot 7 worden een aantal meter naar achteren verschoven, de verhouding bebouwde / onbebouwde oppervlakte blijft evenwel behouden en de voorgestelde ordening blijft visueel één geheel (de loten blijven op één lijn staan met de overige loten van de verkaveling). Aan de oppervlakte van de loten worden niets gewijzigd, ook de zone voor hoofd- en bijgebouwen blijft ongewijzigd.”*

De planaanpassing beoogt de aanvraag in overeenstemming te brengen met het advies van de Watergroep van 1 maart 2017, waarin het volgende gesteld wordt:

*“Naar aanleiding van de adviesaanvraag m.b.t. de verkavelingsvergunning voor de Smesstraat (Weyne Project) bevestig ik u hierbij ons telefonisch gesprek m.b.t. de aanwezigheid van een ondergrondse inneming in perceel 888c. Deze inneming heeft een breedte van 5 meter. In deze inneming ligt een toevoerleiding van 300 mm in vezelcement. Dit materiaal is heel zettingsgevoelig. De grootste omzichtigheid is aan te raden. Als bijlage vindt u een algemeen plannetje van deze inneming + schets van de leiding. Bijkomende documenten/plannen kan ik u, indien gewenst, in de loop van volgende week laten bezorgen.*

*Onderstaande voorwaarden m.b.t. ondergrondse leidingen zijn steeds van toepassing:*

- het profiel van de bovengrond niet te wijzigen, noch een harde bovenlaag (zoals bv. Monolietverharding) aan te brengen, teneinde de reglementaire dekking van 1 m te behouden en de leiding bereikbaar te houden voor onderhoud en eventuele herstelling;*
- geen diepwortelende bomen te planten op minder dan 5 m van de leiding;*
- geen gebouwen of andere zware constructies (zoals bv afsluitmuren) op te richten op minder dan 5 m van de leiding”.*

Uit de aangepaste plannen blijkt dat de voortuinstrook wordt vergroot ten nadele van de achtertuintrook doordat de bebouwbare zones voor lot 2 tot en met lot 7 naar achter worden verschoven teneinde te verzekeren dat geen gebouwen opgericht worden binnen een zone van 5 meter van de waterleiding. Aan de oppervlakte van de loten wordt niet geraakt. Het is niet voor betwisting vatbaar dat de planaanpassing tegemoetkomt aan het advies van de Watergroep. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt weliswaar dat de impact op de percelen te groot is, doch verwijst enkel naar de reductie van de achtertuintroken. De verwerende partij argumenteert in haar beslissing dat de verhouding bebouwbare/onbebouwbare oppervlakte niet wijzigt en dat de visuele ordening één geheel blijft. De verzoekende partij toont niet aan dat zij hiermede het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende weerlegt, temeer daar deze niet aangeeft noch verduidelijkt in welke mate de reductie van de achtertuintrook, die volgens de aangepaste plannen voor alle geviseerde loten niet aanvaardbaar is in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Ook de verzoekende partij komt terzake niet verder dan opportuïteitskritiek en maakt evenmin aannemelijk dat de aldus aangepaste plannen geen beperkte aanpassing vormen, noch verduidelijkt zij in welke mate de planaanpassing een schending kan betekenen van de rechten van derden.

Het middel wordt verworpen.

### C. Derde middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, tweede lid en 4.2.19 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, en van het materieel motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de tweede vergunningsvoorwaarde, die luidt dat de verdere ontwikkeling van het gebied pas mogelijk is met goedkeuring van een volledig inrichtingsplan, onwettig is. Deze voorwaarde maakt de uitvoering van de vergunde handelingen afhankelijk van een bijkomende beoordeling door de overheid en maakt de verkavelingsvergunning afhankelijk van de verdere ontwikkeling van een totaal gebied waarvoor nog vergunningen moeten worden aangevraagd. De Raad stelt dat een voorwaarde niet mag inhouden dat het definitief oordeel over de toelaatbaarheid van een vergund project *de facto* wordt uitgesteld naar een later tijdstip.

De verzoekende partij voert ook aan dat de derde vergunningsvoorwaarde, die luidt dat de adviezen van de brandweer, onroerend erfgoed en de watergroep moeten nageleefd worden, onwettig is. Door de naleving van de voorwaarde afhankelijk te maken van de tussenkomende partij zelf, mist de aan de voorwaarde de vereiste voldoende precisie.

De verzoekende partij merkt ten slotte op dat de voorwaarden niet voldoende duidelijk zijn. De naleving van beide voorwaarden is afhankelijk van de tussenkomende partij en van een bijkomende beoordeling voor de overheid.

2.

De tussenkomende partij stelt dat het onjuist is dat de tweede vergunningsvoorwaarde onwettig is omdat zij de uitvoering van de verkavelingsvergunning afhankelijk maakt van de verdere ontwikkeling van het gebied. De voorwaarde stelt louter dat de verdere ontwikkeling van het gebied, buiten de verkavelingsvergunning, pas mogelijk is met de goedkeuring van een volledig inrichtingsplan. Deze voorwaarde maakt de uitvoering van de verkavelingsvergunning van de vergunning niet afhankelijk van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Ondergeschikt kan de onwettigheid van de voorwaarde volgens de tussenkomende partij niet leiden tot de onwettigheid van de verkavelingsvergunning. Indien een voorwaarde er niet op gericht is het aangevraagde verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening of de regelgeving, geldt de rechtspraak niet dat een vergunning een ondeelbaar geheel uitmaakt zodat de onwettigheid van een voorwaarde noodzakelijkerwijze leidt tot de onwettigheid van de vergunning. *In casu* blijkt nergens uit de motivering van de bestreden beslissing dat het opleggen van de voorwaarde noodzakelijk is om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht of de goede ruimtelijke ordening. De eventuele onwettigheid van de tweede voorwaarde kan dan ook niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Wat betreft de aangevoerde onwettigheid van de derde vergunningsvoorwaarde, valt niet in te zien op welke wijze deze voorwaarde onvoldoende duidelijk is. De aanvrager moet de adviezen naleven. Bovendien werd reeds tegemoetgekomen aan het advies van de Watergroep door het doorvoeren van de planaanpassing. Het is ook onduidelijk wat de verzoekende partij bedoelt wanneer zij stelt dat de aanvrager zelf bepaalt of voldaan is aan deze voorwaarde. Dit is steeds het geval. De kritiek van de verzoekende partij mist grondslag.



3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat de tussenkomende partij niet geloofwaardig maakt dat de tweede vergunningsvoorwaarde er niet toe strekt om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid wil met de voorwaarde immers nagaan of de verschillende aanvragen samen in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP. Zoals toegelicht onder het eerste middel, voldoet de aanvraag niet aan artikel 1.4 van het PRUP. Net omdat de aanvraag niet voldoet aan die bepaling, wenst de verwerende partij door het opleggen van deze voorwaarde te controleren dat alle aanvragen die samen invulling geven aan het plangebied, voldoen aan dit voorschrift. Het standpunt van de tussenkomende partij dat de onwettigheid van de betwiste vergunningsvoorwaarde niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden, kan dan ook niet worden bijgetreden.

Wat betreft de derde vergunningsvoorwaarde laat deze niet alleen een duidelijke beleids marge aan de tussenkomende partij over de wijze waarom zij deze voorwaarde zal uitvoeren, maar de tussenkomende partij kan ook zelf beslissen of er voldaan is aan de adviezen. Een dergelijke beoordelingsmarge staat op gespannen voet met artikel 4.2.19 VCRO waarin wordt vermeld dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn. In het licht van deze bepaling heeft de Raad reeds geoordeeld dat aan de aanvrager geen beoordelingsmarge mag worden gelaten over de wijze waarop een vergunningsvoorwaarde zal worden uitgevoerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

In de mate dat het middel de wettigheid van de tweede vergunningsvoorwaarde bestrijdt, die stelt dat de verdere ontwikkeling van het gebied vooreerst de goedkeuring van een inrichtingsplan behoeft, is zulks een overtollig middel dat niet kan leiden tot een ruimere vernietiging, gelet op de beoordeling van het eerste middel.

De verzoekende partij toont anderzijds de onwettigheid van de derde vergunningsvoorwaarde niet aan. De Raad ziet niet in in welke mate de voorwaarde de vereiste precisie mist. De verzoekende partij maakt in elk geval niet aannemelijk dat de adviezen waarvan de naleving wordt gevraagd, onvoldoende duidelijk zijn en niet door enig toedoen van de aanvrager kunnen worden nageleefd. Voor zover de aanvrager de opgelegde voorwaarde niet vervult, betreft zulks een zaak van handhaving.

4.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba WEYNE PROJECTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in vijftien loten op de percelen gelegen te 9140 Temse, Smesstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 0888C en 1034A.
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 partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, 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 18 december 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH