

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0234 van 14 april 2015  
in de zaak 1011/0603/A/8/0547

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn BUTENAERTS  
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marleen VAES  
kantoor houdende te 3110 Rotselaar, Bosbessenlaan 19B  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 19 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend.

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

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 23 april 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Jan BERGÉ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Giovanni HAVET die loco advocaat Marleen VAES verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verzoekende partij was niet aanwezig of vertegenwoordigd. Dit verhindert de behandeling van de zaak niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

De heer ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 1 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 29 april 2011 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

### **IV. FEITEN**

Op 20 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ████████ een aanvraag in voor een nieuwe verkavelingsvergunning voor de percelen gelegen te ████████

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan '██████', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, en evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden volgens de beslissing tot sluiting van 24 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen, geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot verleent op 24 juni 2010 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 20 juli 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

#### HISTORIEK

*Een eerste verkavelingsaanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 12/11/2009. Het beroep ingesteld tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen werd door de deputatie van Vlaams-Brabant niet ingewilligd.*

#### BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

*- de bestaande toestand:*

*De aanvraag heeft betrekking op een eigendom aan de Leuvenseweg. Het perceel ligt ca. 2.25 m hoger dan de voorliggende weg. Op het perceel bevinden zich enkele aanhorigheden van de naastgelegen woning nr. 84. Deze woning werd van het te verkavelen eigendom afgesplitst met een afsplitsingsplan dd. 09 februari 2009 en openbaar verkocht op 30 april 2009. De aanhorigheden bestaan uit enerzijds een gebouw in metselwerk, ingeplant tegen de voorliggende weg, en anderzijds een constructie (afdak) links op het perceel, ingeplant op ca. 35 m van de weg. De rechterzijde van het perceel wordt begrensd door [REDACTED] nr. [REDACTED]. De omliggende bebouwing bestaat er voornamelijk uit vrijstaande ééngezinswoningen. Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.*

*- de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen:*

*Het verkavelingsvoorstel voorziet een verdeling van het goed in vier loten:*

- Lot 1 en lot 2 zijn bestemd voor de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning.*
  - Lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten en behoudt haar bestemming.*
  - Kavel A zal dienen als buffer tussen het op 30 april 2009 verkochte eigendom en lot 1.*
- Het bestaande gebouw dat zich tegen de weg bevindt zal worden gesloopt.*

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:*

- functionele inpasbaarheid: de verkavelingsaanvraag voorziet twee loten bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen. De voorgestelde bebouwingstypologie is kenmerkend voor de omgeving. Het verkavelingsvoorstel voorziet een verdere invulling van het betrokken woongebied met landelijk karakter, maar houdt onvoldoende rekening met de bestaande omliggende bebouwing.*
- mobiliteitsimpact: De verkaveling ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Het realiseren van twee bijkomende loten in functie van de oprichting van een ééngezinswoning heeft weinig impact op de mobiliteit.*

- *schaal: de grootte van de loten en van de op te richten bebouwing is in overeenstemming met de omgeving.*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: Door de eerdere afsplitsing en verkoop van de bestaande woning nr. 84 wordt een slechts stedenbouwkundige inplanting bestendigd. Deze woning werd afgesplitst van het te verkavelen eigendom, zonder dat hiervoor vooraf een verkavelingsvergunning werd bekomen. Volgens de op dat ogenblik geldende regelgeving (art. 101 § 1 van het decreet ruimtelijke ordening) kon de woning niet worden afgesplitst van het eigendom zonder voorafgaandelijke verkavelingsvergunning.*  
*Het voorgestelde verkavelingsontwerp houdt nog steeds onvoldoende rekening met de bestaande naastgelegen woning nr. 84. Het voorstel om kavel A als buffer te laten dienen tussen de bestaande woning en de nieuw op te richten woning biedt geen oplossing om de ruimtelijk gecreëerde wanorde te verantwoorden. De bestaande woning nr. 84 betreft een oude woning met een beperkte bouwdiepte, ingeplant op korte afstand van de straat en van de achterste perceelsgrens. Deze woning heeft een te kleine tuinzone, die bovendien door de gecreëerde perceelsconfiguratie onvoldoende aansluit bij de woning. Ook de mogelijkheden inzake een toekomstige verbouwing of herbouw van deze woning worden door de voorgestelde verkaveling sterk gehypothecerd. De voorgestelde verkaveling versterkt en herbevestigt aldus een ruimtelijk ongunstige situatie.*
- *visueel-vormelijke elementen: De ontworpen verkaveling bestendigt een ongunstige inplanting van de bestaande naastgelegen woning.*
- *cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing*
- *het bodemreliëf: Er wordt een uitgraving voorzien in het talud aan de straat, om een inrit tot het kelderniveau of een parkeerplaats mogelijk te maken. De uitgraving gebeurt gekoppeld op de perceelsgrens tussen de ontworpen loten 1 en 2, maar is vrij beperkt in breedte, zodat de toegankelijkheid van een kelderniveau als garage moeilijk realiseerbaar wordt.*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: niet van toepassing.*

#### ALGEMENE CONCLUSIE

*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 met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving....”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 19 augustus 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing door verwijzing naar het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarvan de inhoud integraal in de weigeringsbeslissing wordt geciteerd.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 25 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2010 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen, op grond van een beoordeling die de verwerende partij in haar beslissing zal overnemen.

Na de hoorzitting van 21 december 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

- De voorgestelde typologie van een woning in open verband, stemt overeen met de bestaande plaatselijke situatie;*
- Het woonlint wordt afgewerkt;*
- Door het respecteren van de specifieke voorwaarden wordt de onbehoorlijke plaatselijke ordening enigszins verbeterd.*

(...)

*(...) te vergunnen met volgende lasten en voorwaarden:*

- Kavel A wordt bestemd als tuinzone en kan niet bebouwd worden. Alvorens kavel 1 of 2 te laten vervreemden of te schenken, dient kavel A, ontdaan van alle constructies, via eigendomsoverdracht te worden toegevoegd aan het perceel waarop nr. 84 staat.*
- De markante boom op kavel A dient behouden te blijven of na verlies door overmacht, heraangeplant met eenzelfde hoogstam. Kavel A dient met streekeigen groen aangeplant te worden en kan niet dienstig zijn als oprijlaan. Vanaf de voorliggende weg dient het oorspronkelijk talud hersteld te worden. Dit betekent de sloop van de kunstmatig aangelegde wand met grijze betonblokken.*
- De woning gelegen vlak tegen de straat dient ook onmiddellijk gesloopt te worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan. Ook de kunstmatig aangelegde wand met de grijze betonblokken dient verwijderd te worden. Het oorspronkelijke talud dient hersteld te worden.*
- Op kavels 1 en 2 zijn functies complementair aan het wonen niet toegelaten.*
- Het maximale gabariet van de woningen bestaat uit een kelderverdieping, die ingegraven ligt in het talud, gevolgd door een gelijkvloerse bouwlaag (benedenverdieping). Beide niveaus mogen maximaal 15 meter diep zijn. Boven de benedenverdieping volgt ofwel nog een 1<sup>ste</sup> verdieping met platdak en een bouwdiepte beperkt tot 12 meter. De dakrandhoogte ten opzichte van de nulpas van de benedenverdieping bedraagt dan maximaal 6 meter; ofwel wordt een schuin dak met de nok evenwijdig aan de voorgevel en met een helling tussen 25° en 35° voorzien boven de benedenverdieping. In dit laatste geval mag het schuine dak opgericht worden over de volledige bouwdiepte van de benedenverdieping (15 meter). De dakbedding wordt uitgevoerd in een donkere grijze of zwartblauwe tint die aansluit bij de kleur van de zonnepanelen.*
- De oprijlanen worden met 1 meter per kavel verbreed zodat de lengte van de totale afgraving uit het talud 14 meter bedraagt. Eén garagepoort en mogelijks de toegangsdeur tot de woning worden voorzien op het niveau van de kelder.*
- In de voortuinstraken dient het talud hersteld te worden en zij dienen aangelegd te worden met een streekeigen natuurlijke beplanting overeenkomstig de bermen en de holle weg in het straatbeeld bepalend zijn.*
- De afgraving van het talud voor de aanleg van de oprijlanen over een gezamenlijke breedte van 14 meter zal leiden tot enkele abrupte, te overbruggen, hoogteverschillen aan beide zijanten en in het verlengde van de voorgevel op kelderniveau. Deze hoogteverschillen dienen overbrugd te worden met verticale betonnen keerwandelementen die afgewerkt worden met bruine of grijze breuksteen en voorzien worden van klimplanten. Voor beide kavels wordt gestreefd naar eenzelfde kleurtint. De*

*eerste vergunningsaanvraag is bepalend. De dikte van deze constructies mag buiten de af te graven zone van 14 meter vallen. Op de perceelsgrens tussen beide kavels wordt een streekeigen, bladverliezende haag van maximaal 1,8 meter hoogte aangebracht.*

*-De oprijlaan wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen in een natuurlijke onopvallende kleurtint. Voor beide kavels wordt gestreefd naar eenzelfde kleurtint, de eerste vergunningsaanvraag is bepalend.*

*-In de zijdelingse bouwvrije strook gericht naar de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen kavels 1 en 2 mag voor iedere kavel een trapconstructie aangebracht worden van maximaal 1,2 meter breed, die het natuurlijke maaiveld volgt, vertrekkende op het niveau van de oprijlaan en tot het niveau van de benedenverdieping. Eenzelfde breuksteenmateriaal als van de keermuren rond de oprijlaan wordt angewend. Uitgravingen, andere dan de kelder en gelegen buiten de op het plan aangeduide bebouwbare zone, zijn niet toegelaten.*

*-De volledige voortuinzone van kavel 2 dient eenzelfde helling te volgen als de te herstellen wegzate van voetweg nr. 125 en deze reliëfwijziging dient aan te sluiten op de voor- en zijgevel van de toekomstige woning op kavel 2 tot de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag. Indien toch nog keerwandelementen geplaatst worden op de perceelsgrens met de voetweg, dienen deze beperkt te blijven in de hoogte op maximaal een te overbruggen hoogteverschil in het maaiveld van 0,5 meter. Deze betonnen keerwanden dienen op eenzelfde manier afgewerkt te worden met breuksteen als rond de oprijlaan.*

*-Achter de woningen mag een terrasverharding aangebracht worden van maximaal 50 m<sup>2</sup> waarvan minimaal 20 m<sup>2</sup> waterdoorlatend. Voor deze aanleg mag het maaiveld geëffend worden. Andere reliëfwijzigingen in de achtertuinstrook zijn niet toegelaten.*

*-Alle eventuele uitbreidingen van elektriciteit, TV-distributie, gas, water, telefoon, openbare verlichting en riolering, vallen volledig ten laste van de verkavelaar. Een attest van betaling dient voorafgaandelijk aan de verkoop, schenking of vervreemding voorgelegd te worden aan de gemeente.*

*-De stedenbouwkundige voorschriften zoals opgesteld door de verkavelaar blijven enkel behouden voor zover ze niet strijdig zijn met de hierboven specifiek vermelde voorwaarden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld.

De verwerende partij doet tijdens de zitting van 13 mei 2014 afstand van de exceptie die zij inriep.

Uit de stukken van het dossier blijkt tevens dat het verzoekschrift tot vernietiging tegelijk met de indiening bij de Raad aan de verwerende en de tussenkomende partij werd verzonden. Een schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO ligt niet voor. De vereiste om tegelijk een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende en tussenkomende partij te bezorgen heeft overigens een louter informatief doel.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Enig middel**

Het middel is genomen uit de schending van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

De verzoekende partij legt uit dat de aanvraag onvoldoende rekening houdt met de omliggende bebouwing en perceelsconfiguratie (functionele inpasbaarheid en bouwdichtheid), waardoor de bestreden beslissing een kennelijk onredelijke afweging van de goede ruimtelijke ordening maakt.

De verzoekende partij specificeert met verwijzing naar een eerder op 12 november 2009 door het college van burgemeester en schepenen geweigerde verkavelingsaanvraag dat het voorliggende verkavelingsontwerp nog steeds onvoldoende rekening houdt met de eerdere afsplitsing en verkoop van de bestaande woning [REDACTED]. Het voorstel om de kavel A te bestemmen als buffer tussen de woning nr. 84 en de woning op lot 1 van de verkaveling lost de ruimtelijk gecreëerde wanorde niet op. De verkaveling hypothekeert ook de toekomstige verbouwing of herbouw van de woning nr. [REDACTED].

De opgelegde lasten en voorwaarden komen niet tegemoet aan de problematiek van de bouwdichtheid en de functionele inpasbaarheid ten opzichte van de woning nr. [REDACTED]. De bestreden beslissing kan aan de eigenaars van deze woning, die ten aanzien van de aanvraag derden zijn, geen aankoopverplichting met betrekking tot de kavel A opleggen. De bestreden beslissing is daardoor aangetast door machtsoverschrijding.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst op een onredelijk verkavelingsvoorstel. Door toe te geven dat de onbehoorlijke plaatselijke ordening slechts zal worden verbeterd kunnen de opgelegde voorwaarden de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet goedmaken.

#### 2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de bestreden beslissing op afdoende wijze overweegt om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning. Door het opleggen van de stringente lasten en voorwaarden is voor de onbehoorlijke plaatselijke ordening een verbetering gevonden.

De tussenkomende partij stelt dat de eigen opvatting van de verzoekende partij over de ruimtelijke ordening van de plaats de bestreden beslissing nog niet onwettig maakt. De woningen [REDACTED] maken geen deel uit van de aanvraag en het debat over die eigendommen is niet dienstig voor de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing.

Volgens een onderhandse verkoopsovereenkomst van 18 maart 2011 werd de bufferkavel A onder opschortende voorwaarde verkocht, wat voor gevolg heeft dat de verzoekende partij bij dat onderdeel van haar middel geen belang meer heeft. Er is voor het overige geen machtsoverschrijding, de voorwaarde van voorafgaande verkoop is geldig.

#### 3.

De tussenkomende partij legt verder uit dat de bestemming van kavel A als buffer tussen de woning [REDACTED] en het lot 1 tegemoet komt aan de bestaande ruimtelijk ongunstige situatie. De

bestreden beslissing motiveert dit op afdoende wijze. De opgelegde voorwaarde maakt dat de woning nr. [REDACTED] over een voldoende tuin en ontwikkelingsmogelijkheden beschikt. Dat de verkavelaar zich zou dienen te onthouden van een aanvraag omdat de aanpalende eigenaar niet over een voldoende groot perceel beschikt, is een ongeoorloofde inmenging in het eigendomsrecht en is strijdig met artikel 1 van het eerste protocol EVRM.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de bestreden beslissing ten onrechte een last oplegt aan een derde, minstens impliciet de vergunning heeft gekoppeld aan een voorwaarde, om zo te komen tot een gunstige beoordeling van de aanvraag. Haar belang is intact gebleven omdat de verkoop van de kavel A onder opschortende voorwaarde werd gesloten en dus niet definitief is.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, maar niet expliciet van artikel 4.3.1, §1, tweede lid, en evenmin van artikel 4.2.19 VCRO. Desalniettemin bekritiseert zij de voorwaarden die de bestreden beslissing oplegt als niet adequaat om aan de slechte ruimtelijke ordening van de plaats, meer bepaald de bouwdichtheid rekening houdend met de woning [REDACTED] en de daarmee samenhangende visueel-vormelijke hypotheek, te verhelpen. De voorwaarde om de kavel A via eigendomsoverdracht toe te voegen aan het perceel van de woning [REDACTED], verwerpt zij daarenboven als een voorwaarde of last die een derde bindt.

De bestreden beslissing legt een uitgebreid aantal precies bepaalde voorwaarden - geen lasten - op, na rekening te hebben gehouden met de weigeringsmotieven van de eerdere aanvraag van dezelfde verkaveling. Het blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing en uit de gegevens van het administratief dossier, inbegrepen deze over de in 2009 geweigerde eerste aanvraag, dat de verwerende partij de ruimtelijke ordening van de plaats opnieuw heeft onderzocht. Zij hield daarbij in het bijzonder rekening met de afstand tussen de woning [REDACTED] en de toekomstige bebouwing op lot 1 van de verkaveling. De feiten lijken correct te zijn weergegeven en beoordeeld. Zonder in het oordeel van de verwerende partij zelf te treden, kan het worden begrepen dat het opleggen van de voorwaarde met betrekking tot de bufferkavel A tegemoet komt aan de goede (of betere) ruimtelijke ordening van de plaats.

De eerdere afsplitsing van het perceel [REDACTED] is een gegeven dat de aanvraag conditioneert, maar bij de beoordeling ervan op zichzelf niet ongedaan kan worden gemaakt. De voorwaarden, waaronder deze met betrekking tot de bufferkavel A, beogen een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke ordening van de plaats ten opzichte van de eerste aanvraag. Het oordeel en de beslissing zijn niet kennelijk onredelijk.

De voorwaarde met betrekking tot de kavel A verbindt in tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt exclusief de aanvrager, en niet een derde, bijvoorbeeld de eigenaar van het perceel [REDACTED]. Het is voor de beoordeling van de bestreden beslissing, c.q. de ontvankelijkheid van (een onderdeel van) het middel verder niet relevant of de kavel A al effectief verkocht is. De Raad moet en kan de uitvoering van de voorwaarde niet onderzoeken.

De kritiek als zou uit het aantal en de omvang van de voorwaarden eerder blijken dat deze de goede ruimtelijke ordening niet kunnen waarborgen, is niet terecht. De ongeldigheid van de voorwaarden in de zin van het bepaalde in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan niet worden afgeleid uit het aantal voorwaarden. Aan de voorwaarden kunnen verder de eisen worden gesteld



die zijn bepaald in artikel 4.2.19, §1 VCRO. De verzoekende partij beweert niet dat er op dat punt een probleem is. Er blijkt daartoe ook geen reden te zijn.

Het volstaat de verzoekende partij voor de vaststelling van de onwettigheid van de bestreden beslissing in het geheel genomen niet om te stellen dat de voorliggende aanvraag nog steeds niet voldoet. Zij moet daartoe concreet aantonen hoe de bestreden beslissing de aangegeven wettelijke bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur schendt. Dit bewijs ligt niet voor. Het is mogelijk dat een vergunningsbeslissing niet de optimale goede ruimtelijke ordening van de plaats bereikt en toch niet onwettig is.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Jan BERGÉ, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Jan BERGÉ