

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0995  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0669/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>OVERPELT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Yvo DESAIR</b>  vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 28 april 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 21 december 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde en last verleend voor het bouwen van een woning en een vrijstaande garage op de percelen gelegen te 3900 Overpelt, Zipstraat 25, met als kadastrale omschrijving 2<sup>e</sup> afdeling, sectie D, nummers 1083b en 1085c.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 10 oktober 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 december 2017.

Advocaat Joris GEBRUERS *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Jo VAN LOMMEL voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

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.

Tussenkomenende partij dient op 15 oktober 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een vrijstaande woning”*.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 22 maart 1978, in woongebied met landelijk karakter (met achterliggend agrarisch gebied).

Het perceel 1083b lag oorspronkelijk ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘nr. 534’ van 10 mei 1977 (met één lot). Hieraan werd door tussenkomenende partij tijdens de administratieve procedure op 4 maart 2016 (overeenkomstig artikel 4.6.8 VCRO) verzaakt, waarvan verzoekende partij op 14 maart 2016 akte nam.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 21 december 2015 ongunstig:

“ ...

*Toetsing aan de stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften*

*Het aangevraagde is volgens het gewestplan Neerpelt-Bree ... gelegen in ‘woongebied met landelijk karakter’.*

...

*Het aangevraagde voorziet de nieuwbouw van een vrijstaande woning en garage. De woning met bijgebouw wordt ingetekend naast een bestaande woning die is gelegen in een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling nr. 534 met één lot, goedgekeurd door college van burgemeester en schepenen op 10/05/1977. De configuratie van dit perceel, is vastgelegd in de verkavelingsvergunning. De aangevraagde woning met bijgebouw ligt buiten dit perceel.*

*Dit overwegende, zijn de planologische voorschriften van het gewestplan van toepassing voor de aangevraagde woning met bijgebouw. De aangevraagde woning met bijgebouw is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gewestplan.*

*De voorgenomen ontwikkeling is evenwel niet compatibel met hogergenoemde verkavelingsvergunning. De voorgestelde mogelijke afsplitsing is niet in overeenstemming met de perceelsconfiguratie zoals bepaald in de verkavelingsvergunning nr. 534, en heeft tot*

*gevolg dat de bestaande woning niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften. Gelet op de configuratie van het naastgelegen perceel met bestaande woning, zoals vastgelegd in de verkavelingsvergunning nr. 534, staat de aangevraagde woning ook op minder dan 3 meter van de zijdelings perceelgrens.*

*Toetsing aan de decretale beoordelingsinstrumenten*

...

*Voldoende uitgeruste weg*

*Artikel 4.3.5, §1 VCRO stelt: "Een stedenbouwkundige vergunning ... kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat."*

*Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een nieuwe woning op een stuk grond naast lot 1 (enige lot) in de verkaveling nr. 534. Rekening houdend met de perceelsscheiding zoals bepaald in de verkavelingsvergunning nr. 534, is het stuk grond waarop de aangevraagde woning ligt, niet gelegen langs een voldoende uitgeruste weg (Zipstraat), die bestaat op het ogenblik van de aanvraag.*

...

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

...

*Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

*Het aangevraagde voorziet de nieuwbouw van een vrijstaande woning met garage. De woning grenst aan een bestaande woning, een landbouwweg en achterliggend open ruimtegebied. Het perceel is onvoldoende breed aan de voorzijde, voor de oprichting van een woning in open bebouwing die in verhouding staat met de andere woningen in de omgeving. De woning wordt ingeplant op minder dan 3 meter van de grens van het naastgelegen perceel met bestaande woning, die is vastgelegd in de verkavelingsvergunning nr. 534. De woningen in de omgeving liggen op ongeveer dezelfde lijn en richten zich tot Zipstraat. De aangevraagde woning ligt meer naar achter, en ligt ruimtelijk niet langs Zipstraat, maar achter de landbouwweg. De woning ligt ook te dicht bij het openbaar domein van de landbouwweg op 3 meter. Dit overwegende, zal het aangevraagde storen in het straatbeeld en in de omgeving. Het aangevraagde is niet conform de vingerende stedenbouwkundige richtlijnen. Ook zal de kwaliteit van de landbouwweg worden aangetast, als verbinding naar het achtergelegen open ruimtegebied. De beschikbare ruimte is onvoldoende is voor een bijkomende woning, tussen de bestaande woning en de landbouwweg. Op het inplantingsplan wordt een inrit ingetekend over het naastgelegen perceel om de aangevraagde woning bereikbaar te maken. Het inschakelen van de voortuin van een bestaande woning als oprit voor een nieuwe woning, kan niet de bedoeling zijn. Het past niet binnen een goede ruimtelijke ordening en is niet verenigbaar met de naastgelegen verkaveling.*

...

Verzoekende partij weigert op 21 december 2015 de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 4 februari 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 maart 2016 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde en last te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 april 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 28 april 2016 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde en last:

" ...

Overwegende dat de aanvraag (het bouwen van een eengezinswoning in open bebouwing) een (beperkt) verdichtingsinitiatief betreft in het woongebied met landelijk karakter van de woonkern Lindel; dat ter hoogte van de aanvraag een onverharde landbouwweg het woongebied met landelijk karakter diagonaal doorsnijdt, waardoor het woongebied ter plaatse moeilijk bebouwbaar is; dat richtinggevend een ordeningsvoorstel op lange termijn op de plannen wordt weergegeven, waarbij een mogelijke verdere opdeling met verlegging van de gemeentelijke bedieningsweg wordt weergegeven, welke resulteert in minder wegverharding en nog een bijkomende bouwkael;

Overwegende dat de voorliggende percelen zich in een residentiële omgeving bevinden waarvan de omgeving gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open bebouwing;

Overwegende dat in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL) Lindel werd geselecteerd als woonkern; dat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) inzake de gewenste nederzittingsstructuur de 'kernversterking waar mogelijk' wordt vooropgesteld; dat voor wat betreft de woonkern Lindel wordt gesteld dat Lindel-Hoeven een woonkern is waar de verblijfsfunctie primeert; dat een interne verdichting dit woonklimaat in het buitengebied kwalitatief moet aanvullen; dat andere functies alleen kunnen als ze de woonfunctie niet hinderen; dat voorliggende percelen deel uitmaken (voor wat betreft de strook landelijk woongebied) van het woongebied/verblijfsgebied van de woonkern Lindel(-Hoeven) volgens kaart 13 van het GRS;

Overwegende dat het perceel nr 1083b gelegen is in een op 10/05/1977 vergunde verkaveling (één lot); dat met een schrijven dd. 04/03/2016 beroepers hebben laten weten dat zij wensen te verzaken aan voormelde verkaveling; dat de percelen volgens het gewestplan zijn gesitueerd in een woongebied met landelijk karakter met achterliggend agrarisch gebied; dat de vergunning dient geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1§1 VCRO);

Overwegende dat wat betreft de functionele inpasbaarheid, het voorliggend voorstel om op lange termijn de landbouwweg te verleggen teneinde nog een bijkomend volwaardig bouwlot te creëren, ruimtelijk ondersteund kan worden vanuit het principe van het zuinig ruimtegebruik; dat dit voorstel ook ten goede komt aan de ontworpen bouwkael in voorliggende aanvraag; dat zoals uit de planologische context blijkt, de percelen onderdeel uitmaken van het woonkerngebied van Lindel, waar een interne verdichting wordt nagestreefd; dat in het voorstel een bijkomende grondgebonden wooneenheid in open bebouwing wordt voorzien, hetgeen overeenstemt met de bebouwingstypologie die de woonstraat kenmerkt; dat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden;

Overwegende dat de aanvraag die momenteel voorligt, zich beperkt tot het bouwen van een bijkomende woning zonder het verleggen van de landbouwweg en de waterloop; dat deze aanvraag de te ondersteunen toekomstvisie echter niet hypothekeert; dat aangezien het verleggen van de weg en waterloop een meerwaarde zou betekenen voor voorliggende aanvraag, het aangewezen is dat in een eventuele vergunning een last wordt opgelegd waarbij de gemeenteraad, na schatting door een deskundige, kan beslissen tot het vorderen, vanwege de eigenaars van de gronden, van de meerwaarde die voor hen ontstaat door deze aanpassing; dat de nodige grondruil, met opleg voor min- of meer-oppervlakte woonzone of landbouwzone, tegen schattingsprijs wordt uitgevoerd;

Overwegende dat de aanvraag één bijkomende woongelegenheid betreft, een laagdynamische functie, dewelke nauwelijks een invloed heeft op de mobiliteitssituatie ter plaatse;

Overwegende dat de aanvraag een bescheiden woonproject met gangbare afmetingen betreft (volume van 985m<sup>3</sup>, totale bouwdiepte van 14.95m, kroonlijsthoogte van 4.25m en nokhoogte van ca.9.85m);

*Overwegende dat indien een bijkomende woning wordt gerealiseerd, er een woondichtheid van circa 9 woningen/ha wordt gecreëerd (de 50m-strook en de helft van het openbaar domein in rekening gebracht); dat aangezien in het buitengebied een gemiddelde woondichtheid van 15 woningen/ha wordt nagestreefd, het voorgestelde aanvaardbaar en ruimtelijk inpasbaar is (ligging aan de rand van het woongebied);*

*Overwegende dat de voorgestelde woning met losstaande garage worden uitgevoerd in duurzame materialen en het ontwerp is inzake het voorgestelde volume overeenkomstig de bestaande bebouwing in de omgeving; dat het volume evenwijdig wordt ingeplant met de Zipstraat (en niet met de landbouwweg), waardoor het zich harmonisch inpast in het straatbeeld; dat het volume wordt ingeplant binnen de voor- en achterbouwlijn van de omliggende woonvolumes;*

*Overwegende dat de aanvraag een eengezinswoning in open bebouwing betreft met gangbare afmetingen en op voldoende afstand gelegen ten opzichte van de aanpalende woning en de rooilijnen; dat er geen abnormale hinder wordt verwacht ten opzichte van de omgeving; dat het gebruik van de landbouwweg (zoals hij momenteel is gesitueerd) niet wordt gehinderd door het voorstel van bebouwing; dat het voorliggend voorstel de voorgestelde toekomstvisie (ordeningsvoorstel op lange termijn) niet hypothekeert;*

*Overwegende dat kan geconcludeerd worden dat vanuit de planologische context een beperkte verdichting ter plaatse aanvaardbaar is; dat met een schrijven dd. 04/03/2016 beroeper heeft laten weten dat zij wensen te verzaken aan de bestaande verkaveling; dat de aanvraag derhalve dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening; dat in het voorstel een bijkomende grondgebonden wooneenheid in open bebouwing wordt voorzien, hetgeen overeenstemt met de bebouwingstypologie die de woonstraat kenmerkt; dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en er geen abnormale hinder verwacht wordt ten opzichte van de omgeving; dat het volume evenwijdig wordt ingeplant met de Zipstraat (en niet met de landbouwweg), waardoor het zich harmonisch inpast in het straatbeeld; dat het volume wordt ingeplant binnen de voor- en achterbouwlijn van de omliggende woonvolumes; dat het voorstel om op lange termijn de landbouwweg te verleggen teneinde nog een bijkomende volwaardig bouwlot te creëren, ruimtelijk kan ondersteund worden vanuit het principe van het zuinig ruimtegebruik; dat zoals uit de planologische context blijkt, de percelen onderdeel uitmaken van het woonkerngebied van Lindel, waar een interne verdichting wordt nagestreefd; dat aangezien het verleggen van de weg en waterloop een meerwaarde zou betekenen voor voorliggende aanvraag, het aangewezen is dat in een eventuele vergunning een last wordt opgelegd waarbij de gemeenteraad, na schatting door een deskundige, kan beslissen tot het vorderen, vanwege de eigenaars van de gronden, van de meerwaarde die voor hen ontstaat door deze aanpassing; dat de nodige grondruil, met opleg voor min- of meer-oppervlakte woonzone of landbouwzone, tegen schattingsprijs wordt uitgevoerd;*

*Overwegende dat de vergunning kan worden verleend onder voorwaarden:*

- het advies van Infrax dient strikt gevolgd te worden;*

*Volgende last wordt opgelegd :*

- inzake het ordeningsvoorstel op lange termijn (verleggen van de landweg en de gracht) kan de gemeenteraad, na schatting door een deskundige, beslissen tot het vorderen, vanwege de eigenaar van voorliggende aanvraag, van de meerwaarde die voor hem ontstaat door deze aanpassing. De nodige grondruil, met opleg voor min- of meer-oppervlakte woonzone of landbouwzone, wordt tegen schattingsprijs uitgevoerd;*

*...*

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

##### A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en regelmatigheid van de vordering

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

##### B. Schending van artikel 15 Procedurereglement

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

Verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het enig middel, op basis waarvan zij vervolgens aanvoert dat *“het verzoekschrift bij gebrek aan ontvankelijk middel in zijn geheel tevens onontvankelijk is”*.

###### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verwerende partij stelt in essentie dat het inleidend verzoekschrift geen ontvankelijk middel bevat, waardoor de vordering onontvankelijk is.

2.

Artikel 17 DBRC-decreet luidt als volgt:

*“De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften en voor de rechtspleging voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, waaronder de regels betreffende:*

*1° de stukken die bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd;*

*2° de registratie van het verzoekschrift en de voorwaarden waaronder het verzoekschrift kan worden geregulariseerd;*

*...”*

Artikel 15, 4° Procedurebesluit luidt als volgt:

*“ ...*

*Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens: ...*

*4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen; ”*

Gelet op geciteerde bepalingen, dient verzoekende partij in haar verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel aan te voeren, bij gebreke waarvan de vordering onontvankelijk is, terwijl de niet-naleving van deze vereiste naderhand niet kan worden geregulariseerd.

3.

De beoordeling van de betreffende exceptie is onlosmakelijk verbonden met de beoordeling van (de ontvankelijkheid van) het enig middel. Zoals hierna uit deze beoordeling zal blijken, is het enig middel onontvankelijk, zodat de exceptie van verwerende partij gegrond is.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), “doordat verwerende partij een onwettige last heeft verbonden aan de goedkeuring van de vergunningsaanvraag”.

Zij licht het middel toe als volgt:

“ ...

*De last is onlosmakend verbonden met de vergunning van de aanvraag. Niet alleen wordt de last aangewend om de inhoudelijke kritieken van verzoekende partij te verwerpen, ook kadert de last binnen de beoordeling van verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening ...*

*De last wordt door verwerende partij kennelijk opgelegd in een poging om het weigeringsmotief van verzoekende partij over de gewrongen inplanting van de aanvraag te ondervangen, motief dat door verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt wordt omschreven ...*

*Met de bijzondere last wordt aldus rekening gehouden met een ordeningsvoorstel op lange termijn, waarbij de bestaande landweg en gracht wordt verlegd. ...*

*De mogelijkheid tot het opleggen van een last bij een stedenbouwkundige vergunning ligt vervat in artikel 4.2.20 VCRO. Deze rechtsregel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is grotendeels een herneming van deze uit het vroegere Decreet Ruimtelijke Ordening In de parlementaire werken bij de VCRO wordt over de rechtsfiguur van de last het volgende gezegd ...*

*Volgens de parlementaire werken bij de VCRO is een last dus een verplichting die aan de aanvrager wordt opgelegd, bijkomend aan de verplichting om de vergunning en haar voorwaarden na te leven. Zij vindt haar oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt (criterium 1), en in de bijkomende beleidstaken die de vergunningverlenende overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen (criterium 2).*

*In het artikel 4.2.20 VCRO worden een aantal mogelijke lasten opgesomd. De Raad van State heeft omtrent deze exemplatieve opsomming gesteld dat het niet-limitatief karakter ervan niet betekent dat om het even welke last kan worden opgelegd. De aard van een last moet aansluiten bij het karakter van de lasten die in de regelgeving zijn opgesomd.*

*In artikel 4.2.20 § 2, tweede lid VCRO staat voorgeschreven dat 'Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager'. Net als bij het "voorwaardenartikel" uit de VCRO (zie artikel 4.2.19) wordt ook bij de lasten geëxpliciteerd dat de aanvrager een aantal demarches moet kunnen ondernemen om de lasten uit te voeren.*

*In casu ligt het echter niet binnen de mogelijkheden van de aanvrager om zélf het nodige te doen om de bestaande landweg en de gracht te verleggen, met gevolg dat de last op dit punt niet voldoet aan de vereiste van artikel 4.2.20 § 2, tweede lid VCRO.*

*Voor deze handelingen moet de vergunningsaanvrager (1) een stedenbouwkundige vergunning bekomen om de handelingen uit te voeren, (2) een machtiging van de deputatie 'voor werken aan onbevaarbare waterlopen' om de gracht te verleggen en (3) de medewerking van verzoekende partij om de bestaande weg te verleggen.*

*De bestaande te verleggen weg heeft door het 30 jaar publiek gebruik een publiekrechtelijk karakter verkregen, en kan dus niet eenzijdig door de vergunningsaanvrager worden gewijzigd. Het 30-jarig gebruik van de weg kan zeer eenvoudig worden vastgesteld op onderstaande luchtfoto's ...*

*Het staat dan ook vast dat de vergunningsaanvrager niet bij machte is om de last door zijn enig toedoen te verwezenlijken.*

*Volgens artikel 4.2.20 § 1, eerste lid VCRO moeten lasten ook 'redelijk in verhouding zijn tot de vergunde handelingen'. Deze bepaling vormt een bijzondere toepassing van het evenredigheidsbeginsel. Bij het beoordelen van de evenredigheid moet zowel rekening gehouden worden met het voordeel van de begunstigde van de vergunning als met de last die de vergunning voor het bestuur met zich meebrengt.*

*De omstandigheid van de verlegging van een bestaande weg én waterloop is niet redelijk in verhouding met een aanvraag die bestaat uit de oprichting van een (volgens verwerende partij) 'bescheiden eengezinswoning'.*

*Ook om die reden is de opgelegde last manifest onwettig.*

*...*

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

*...*

*III.1.3. Dupliek op het standpunt van verwerende partij*

*Volgens verwerende partij heeft de last 'zeker niet als doel om de aanvraag in verenigbaarheid te brengen met de goede ruimtelijke ordening'. Dit zou blijken uit de motivering uit het bestreden besluit, die de aanvraag ook zonder de last gunstig zou beoordelen. Een 'meerwaarde' zou niet gelijk staan aan een 'vereiste'.*

*Voorts zou de last 'volkomen afsplitsbaar zijn van de vergunning en zou de vergunning ook zonder de opgelegde last verleend zijn'. Verzoekende partij zou zelfs geen belang hebben bij het bestrijden van deze last, aangezien de last enkel werd verleend ten voordele van verzoekende partij.*

*Door verwerende partij wordt ten eerste niet tegengesproken dat de last wordt aangewend om de inhoudelijke kritieken van verzoekende partij te verwerpen. In tegenstelling tot wat verwerende partij ook moge voorhouden in haar antwoordnota, kadert de last in casu wel degelijk binnen de beoordeling van verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening ...*

*Uiteraard heeft de notie 'meerwaarde' betrekking op de impact op een goede ruimtelijke ordening. Door verwerende partij wordt evenmin tegengesproken dat het weigeringsmotief van verzoekende partij in de bestreden beslissing als volgt wordt omschreven ...*

*Dit weigeringsmotief houdt rechtstreeks verband met de opgelegde last. De last wordt dan ook aangewend om het weigeringsmotief van verzoekende partij te counteren.*

*Uit niets blijkt dat de last 'volkomen afsplitsbaar zijn van de vergunning en dat de vergunning ook zonder de opgelegde last verleend zou zijn'. De last is juist een reactie op het weigeringsmotief van verzoekende partij.*

*De stelling dat verzoekende partij zelfs geen belang zou hebben bij het bestrijden van deze last, aangezien de last enkel werd verleend ten voordele van verzoekende partij, kan helemaal niet worden gevolgd. Uiteraard kunnen enkel motieven van goede ruimtelijke ordening doorwegen in het stedenbouwkundig vergunningenbeleid, en geen financiële motieven.*



*Verzoekende partij blijft bij het standpunt dat de aanvraag niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, en dat het opleggen van kwestieuze last geen wettige handelwijze vormt om de kritieken van verzoekende partij te weerleggen.*

*Door verwerende partij wordt, tot slot, niet tegengesproken dat het niet binnen de mogelijkheden van de aanvrager ligt om zélf het nodige te doen om de bestaande landweg en de gracht te verleggen, met gevolg dat de last op dit punt niet voldoet aan de vereiste van artikel 4.2.20 § 2, tweede lid VCRO.*

...

#### III.1.4. Dupliek op het standpunt van tussenkomende partij

*Ook tussenkomende partij meent dat verzoekende partij geen belang zou hebben bij het opwerpen van het enig middel. Uit de motivering van het bestreden besluit zou blijken dat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt zonder verlegging van de landbouwweg.*

*Dat in de motivering wordt gesteld dat ‘de aanvraag die momenteel voorligt, zich beperkt tot het bouwen van een bijkomende woning zonder het verleggen van de landbouwweg en waterloop’, betekent natuurlijk niet dat de deputatie heeft geoordeeld dat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt zonder verlegging van de landbouwweg.*

*De deputatie motiveerde ook dat het verleggen van de weg en waterloop een meerwaarde betekent voor de aanvraag en dat het aangewezen is dat in een eventuele vergunning een last wordt opgelegd. Vervolgens verwijst de deputatie naar het principe van het zuinig ruimtegebruik om de opgelegde last te rechtvaardigen. De door de aanvraag gesuggereerde voorstel zou volgens de deputatie immers ten goede komen aan de ontworpen bouwkaal in voorliggende aanvraag.*

*Het kan dan ook niet ernstig worden betwist dat de opgelegde last wel degelijk verband houdt met de visie van verwerende partij op een goede ruimtelijke ordening en een belangrijke rol heeft gespeeld bij het vergunnen van de aanvraag, meer bepaald bij het weerleggen van de weigeringsmotieven van verzoekende partij. De exceptie van tussenkomende partij is ongegrond.*

*Nog volgens tussenkomende partij kan de vergunning perfect bestaan zonder de opgelegde last. Ook verwerende partij heeft dat foutief standpunt ingenomen. Verzoekende partij kan dan ook verwijzen naar de dupliek die eerder werd gevoerd.*

...

*Verzoekende partij heeft fundamentele ruimtelijke kritiek op de vergunningsaanvraag en verwerende partij heeft deze trachten te ondervangen door een onwettige last op te leggen.*

*Door tussenkomende partij wordt, tot slot, niet tegengesproken dat het niet binnen de mogelijkheden van de aanvrager ligt om zélf het nodige te doen om de bestaande landweg en de gracht te verleggen, met gevolg dat de last op dit punt niet voldoet aan de vereiste van artikel 4.2.20 § 2, tweede lid VCRO.*

...”

## 2.

Verwerende partij betwist het middel als volgt:

“ ...

*De last heeft zeker niet als doel om de aanvraag in verenigbaarheid te brengen met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt duidelijk uit de motivering van het bestreden besluit, die de aanvraag ook zonder de last gunstig beoordeelt ...*

*Uit de bovenvermelde motivering blijkt duidelijk dat ons college de aanvraag op zich verenigbaar achtte met de goede ruimtelijke ordening. Specifiek met betrekking tot de landbouwweg stelde ons college dat deze - zoals hij momenteel is gesitueerd - niet wordt gehinderd door het voorstel van bebouwing.*

*De last werd dus hoegenaamd niet opgelegd om de aanvraag in verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te brengen. De last werd daarentegen wel opgelegd naar aanleiding van het voorstel van architect Van Hoof om op lange termijn de landbouwweg te verleggen teneinde nog een bijkomend volwaardig bouwlot te creëren. Ons college was van mening dat in voorkomend geval de gemeente Overpelt het recht moet hebben om de meerwaarde te vorderen die hierdoor ook zou ontstaan voor de eigenaars van de huidige aanvraag en vond het dus ook passend dit als last bij de vergunning op te nemen.*

...

*De enige verwijzing ... naar het voorwerp van de aanvraag betreft de vermelding dat de aanvraag de toekomstvisie niet hypothekeert en het verleggen van de weg en de waterloop een "meerwaarde" zou betekenen voor de aanvraag. Een "meerwaarde" is uiteraard niet hetzelfde als een "vereiste". Het is net omwille van de "meerwaarde" die aldus ook voor de eigenaars van de huidige aanvraag zou ontstaan, dat ons college het passend achtte een last in de bestreden vergunning op te nemen waardoor de gemeente Overpelt desgevallend een vergoeding voor de ontstane meerwaarde van de eigenaars van huidige aanvraag kan vorderen.*

*Uit het bovenstaande blijkt dus manifest dat de door de verzoekende partij betwiste last niet beoogt om het aangevraagde in overeenstemming te brengen "met het recht en de goede ruimtelijke ordening".*

...

*De last is, zoals hierboven aangetoond, volkomen afsplitsbaar van de vergunning en de vergunning zou ook zonder de opgelegde last evenzeer verleend zijn.*

*De verzoekende partij heeft overigens geen enkel belang bij de vernietiging van de last als dusdanig, wel integendeel: deze last is enkel ten voordele van de gemeente Overpelt en ten nadele van de eigenaars van de vergunde woning!*

*Het middel, integraal gericht tegen de opgelegde last, is dan ook manifest onontvankelijk.*

*Bij gebrek aan ontvankelijk middel is het verzoekschrift in zijn geheel tevens onontvankelijk.*

..."

### 3.

Tussenkommende partij betwist het middel als volgt:

"...

#### V.1.1 Geen belang bij het middel

*23. Ieder die zich tot Uw Raad wendt, moet niet enkel (algemeen) laten blijken een belang te hebben bij het instellen van de procedure zelf, doch dient tevens over een belang te beschikken bij ieder van de ingeroepen middelen[1].*

*24. Wanneer een verzoekende partij zich, zoals in dit geval, in een procedure voor Uw Raad beroept op een specifiek belang, dan moeten ook de middelen die de verzoeker aanvoert binnen dat belang kunnen worden ingepast en moeten ze met andere woorden sporen met de daadwerkelijke reden om het bestreden besluit in rechte aan te vechten. Dit wordt bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State. ...*

*25. Verzoeker houdt in diens middel voor dat de vergunning niet kon worden verleend zonder de last die werd opgelegd. Verzoeker houdt voor dat de last noodzakelijk was om de aanvraag conform de regels van goede ruimtelijke ordening te brengen en meent dat om deze reden de vergunning dient te worden vernietigd.*

*26. Het uitgangspunt van verzoeker is dus dat zonder de last de vergunning niet kon worden verleend en noodzakelijk was om het initieel weigeringsmotief van de gemeente te weerleggen. Niets is echter minder waar.*

27. Zoals hierboven aangehaald blijkt uit de motivering van het bestreden besluit dat het aangevraagde volgens de Deputatie perfect voor vergunning in aanmerking komt zonder verlegging van de landbouwweg. De Deputatie stelde dat “de aanvraag die momenteel voorligt, zich beperkt tot het bouwen van een bijkomende woning zonder het verleggen van de landbouwweg en waterloop” (bestreden besluit p. 4 bovenaan). Op pagina 4 werd in het bestreden besluit verder gemotiveerd waarom de aanvraag (zonder verlegging van de weg en waterloop) voor vergunning in aanmerking komt.

28. Verzoeker kan dus niet worden gevolgd waar deze stelt dat de last noodzakelijk was om de aanvraag voor vergunning in aanmerking te laten komen.

29. Uit het bovenstaande blijkt dat verzoeker bijgevolg geen belang heeft bij het ingeroepen middel, en dit als niet ontvankelijk dient te worden afgewezen.

30. Daarbij dient te worden opgemerkt dat een last haar oorsprong vindt in het voordeel dat de begunstigde haalt uit de vergunning enerzijds en in de bijkomende beleidstaken die de vergunningverlenende overheid op zich dient te nemen neemt anderzijds. Een last wordt niet opgelegd om een aanvraag verenigbaar te maken met de goede ruimtelijke ordening. Voor dit laatste wordt gebruik gemaakt van de vergunningsvoorwaarde. Ook om deze reden kan de visie van verzoeker niet worden gevolgd.

...  
32. Het bestreden besluit stelt dus dat de gemeenteraad in de toekomst zou kunnen overgaan tot het verleggen van de landbouwweg en waterloop.

33. Dergelijke last bindt de gemeente op geen enkele wijze. Dergelijke last bindt de aanvrager evenmin. De Deputatie heeft hiermee enkel melding gemaakt van het ordeningsvoorstel op lange termijn zoals aangehaald door de aanvrager/tussenkomen partij.

34. De vergunning kan perfect bestaan en kon perfect worden toegekend zonder de last.

35. De gemeente wordt door het besluit bijgevolg op geen enkele manier negatief benadeeld, en heeft bijgevolg geen enkel nadelig gevolg, en belang, bij het geformuleerde middel.

...  
37. ... dient in casu eveneens te worden vastgesteld dat de gemeente geen belangschade lijdt ten gevolge van de geïssueerde last.

38. Verzoeker beschikt niet over een afdoende belang bij het middel.

39. Het enig middel is om deze reden niet ontvankelijk.

#### V.1.2 Geen ernstig middel

40. Minstens dient om de hierboven aangehaalde redenen te worden vastgesteld dat het enig middel niet ernstig is en ongegrond dient te worden verklaard.

...”

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

18. In de wederantwoordnota verwijst verzoekende partij naar een gebeurlijke schending van de goede ruimtelijke ordening. In het initieel verzoekschrift werd dit echter niet aangehaald. In het verzoekschrift wordt ook geen melding gemaakt van een gebeurlijke schending van art. 4.3.1, §2 VCRO, zodat bezwaarlijk in de wederantwoordnota de wettigheidskritiek kan worden uitgebreid tot een discussie omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

19. In zoverre wordt voorgehouden dat het bestreden besluit de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening schendt dient te worden vastgesteld dat het verzoek niet ontvankelijk is.

...

31. Verzoekende partij kan dan ook niet worden gevolgd waar deze stelt dat de last niet uitvoerbaar is door tussenkommende partij. Zoals hierboven aangehaald staat de last volledig los van voorliggende aanvraag en is er ook geen verplichting om ze uit te voeren. De last is als het ware overbodig en biedt geen enkele meerwaarde in onderhavig dossier. Om die reden heeft de gemeente ook geen enkel belang bij de betwisting van de gebeurlijke ervan.

...

35. Het is in casu duidelijk dat de gemeente louter een vormgebrek verwijt aan het bestreden besluit zonder dat de gemeente op geen enkele wijze is geschaad in haar belangen. ... De gebeurlijke onwettigheid van de last is van geen belang voor de inhoudelijke beoordeling van de bestreden beslissing.

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat de in de bestreden beslissing opgelegde last, die onlosmakelijk is verbonden met de betwiste vergunning, gezien ze wordt aangewend ter weerlegging van haar weigeringsmotief in eerste aanleg op basis van de inplanting van de nieuwbouw en kadert in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, onwettig is. Deze onwettigheid vloeit met name voort uit het feit dat de verlegging van de bestaande landweg en gracht niet kan worden verwezenlijkt door enig toedoen van tussenkommende partij als aanvrager van de vergunning, en onredelijk is in verhouding tot de vergunning voor het oprichten van een bescheiden ééngezinswoning.

2.

Verzoekende partij koppelt de onwettigheid van de bestreden beslissing (louter) aan de onwettigheid van de daarin opgelegde last, wegens strijdigheid met artikel 4.2.20, §2 VCRO. Dit artikel luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan aan een vergunning lasten verbinden. Deze lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen.*

...

*§2. Lasten zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.*

*Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.*

...”

De door verzoekende partij betwiste opgelegde last luidt als volgt:

*“Inzake het orderingsvoorstel op lange termijn (verleggen van de landweg en de gracht) kan de gemeenteraad, na schatting door een deskundige, beslissen tot het vorderen, vanwege de eigenaar van voorliggende aanvraag, van de meerwaarde die voor hem ontstaat door deze aanpassing. De nodige grondruil, met opleg voor min- of meer-oppervlakte woonzone of landbouwzone, wordt tegen schattingsprijs uitgevoerd;”*

3.

Ongeacht de vraag in hoeverre (uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat) de betrokken last door enig toedoen van tussenkommende partij als aanvrager kan worden uitgevoerd en in evenredige verhouding staat tot de vergunde werken, wordt vastgesteld dat verzoekende partij onvoldoende doet blijken van het rechtens vereiste belang bij het middel.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de betwiste last wordt opgelegd in het licht van het op de plannen weergegeven richtinggevend *“orderingsvoorstel op lange termijn”*, waarbij met name wordt voorgesteld om de aan het bouwperceel palende landbouwweg en gracht te verleggen in functie van het creëren van een bijkomende bouwkavel. Tevens blijkt daaruit dat de aanvraag voor de bouw van een nieuwe vrijstaande ééngezinswoning met garage voormelde *“te ondersteunen toekomstvisie niet hypothekeert”*, en (ook) op zich verenigbaar is met het geldende gewestplan en met de goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij wijst terzake inzonderheid op het feit dat deze aanvraag *“overeenstemt met de bebouwingstypologie die de woonstraat kenmerkt”*; *“de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt”*; *“er geen abnormale hinder verwacht wordt ten opzichte van de omgeving”*; *“het volume evenwijdig wordt ingeplant met de Zipstraat (en niet met de landbouwweg), waardoor het zich harmonisch inpast in het straatbeeld”* en *“het volume wordt ingeplant binnen de voor- en achterbouwlijn van de omliggende woonvolumes”*, terwijl (de juistheid en de redelijkheid van) deze vaststellingen door verzoekende partij als zodanig niet worden betwist.

Gezien verwerende partij de door tussenkomende partij geopperde toekomstige ordening aldaar *“vanuit het principe van het zuinig ruimtegebruik”* ondersteunt, wordt een ‘last’ opgelegd, waarbij *“de gemeenteraad kan beslissen tot het vorderen, vanwege de eigenaar van voorliggende aanvraag, van de meerwaarde die voor hem ontstaat door deze aanpassing”*. Uit de formulering van deze ‘last’ blijkt dat daarin slechts wordt voorzien in een mogelijkheid (*“kan”*) om desgevallend (*“na schatting door een deskundige”*) de meerwaarde ten gevolge van de verlegging (*“op lange termijn”*) van de landbouwweg en gracht te verhalen op tussenkomende partij, terwijl de beslissing daaromtrent bovendien louter toekomt aan de gemeenteraad (die geen partij is in huidige zaak).

Verzoekende partij toont dan ook niet aan in welke mate zij redelijkerwijze wordt benadeeld door de in het middel aangeklaagde onwettige last, temeer zij evenmin verduidelijkt welke bijkomende taken zij desgevallend ten laste dient te nemen ingevolge de uitvoering van de vergunning. Zij toont evenmin aan dat de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan opleveren, temeer het voorwerp van de aanvraag blijkens de bestreden beslissing ook kan worden ingewilligd zonder de betwiste last.

De excepties van verwerende partij en tussenkomende partij zijn in de aangegeven mate gegrond. Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Yvo DESAIR is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 juni 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE