

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 5 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0949  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0249/A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Bart GILBERT</b> 2. de heer <b>Marc MOMMENS</b> 3. de heer <b>Dirk DE BACKER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Thomas BIENSTMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Nieuwebosstraat 5
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomenende partij	de nv <b>IPON</b>  vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo van 24 mei 2016 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning voor zes loten verleend onder voorwaarden en lasten op de percelen gelegen te 3120 Tremelo, Ketelbergstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 383h2, 384g, 384s en 385t2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 april 2018.

Advocaat Aline HEYRMAN *loco* advocaat Thomas BIENSTMAN voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. TUSSENKOMST**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 24 april 2017 toe in de debatten.

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

### **IV. FEITEN**

1.

De tussenkomende partij dient op 27 november 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor twaalf loten bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen op percelen gelegen te 3120 Tremelo, Ketelbergstraat.

De eerste en tweede verzoekende partijen zijn aanpalende burens van het betrokken terrein. De derde verzoekende partij woont in de omgeving.

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

Tijdens het eerste openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 december 2015 tot en met 10 januari 2016, worden 45 bezwaarschriften ingediend. Tijdens het tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 maart 2016 tot en met 10 april 2016, worden 26 bezwaarschriften en een petitie met 46 handtekeningen ingediend. De verzoekende partijen dienen elk een bezwaarschrift in tijdens het eerste openbaar onderzoek.

De gemeenteraad van de gemeente Tremelo beslist op 28 april 2016 om de wegengis van de aangevraagde verkaveling goed te keuren.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 mei 2016 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij om de volgende redenen:

“ ...

- de schaal van de individuele perceelsoppervlakte stemt niet voldoende overeen met de kenmerken van de onmiddellijke omgeving aangezien de percelen in de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk aanzienlijk groter zijn;
- de schaal van de woning is inzake de hoogte niet geheel in proportie tot de woningen in de onmiddellijke omgeving aangezien de woningen in de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk opgericht zijn met een enkele bouwlaag onder de kroonlijst;
- het terrein wordt overmatig verzegeld;
- het project is niet in overeenstemming met de bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving en wijkt ook te fel af met de bouwdichtheid in de ruimere omgeving;
- de onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gevormd door een groen kader waarin vrijstaande eengezinswoningen zijn opgetrokken; er is momenteel geen ruimtelijke behoefte om een woonverdichting toe te staan maar de buurt heeft wel de ruimtelijke behoefte aan het groen kader dat de belevingswaarde realiseert van de onmiddellijke omgeving;
- het verwijderen van cultuurhistorische structuren heeft een negatief effect op de belevingswaarde van het landschap; het afnemen van de belevingswaarde door het verminderen van de leesbaarheid van het landschap alsook door het verminderen van het cultureel besef zorgt voor een vermindering van de ruimtelijke kwaliteit; het project dient uitspraak te doen hoe men met respect voor het verleden de verkaveling kan realiseren;
- gelet op de mogelijke inblik op de naburige percelen moeten minstens de kavels 1, 2, 3, 4, 10, 11 en 12 beperkt worden in bouwhoogte;
- de aansluiting van de Ketelbergstraat met de nieuwe insteekweg was beter afgerond waardoor het gebruiksgenot zou verbeteren en schade door afdraaiende voertuigen aan het openbaar domein wordt verminderd;
- door het kappen van de bomen ontstaat een gevaar tot uitwaaien van de resterende bomen en dit kan de algemene veiligheid in het gedrang brengen;
- om hinder te vermijden voor de buurt en een landelijke rust te vrijwaren, is het bijgebouw niet mogelijk als garage.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 15 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2016 om dit beroep ontvankelijk te verklaren en een verkavelingsvergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

...

d) Het betrokken terrein ligt in een residentiële zone, op minder dan 2km van het centrum van Tremelo. De ligging in een woongebied maakt dat een ontwikkeling hier wel mogelijk moet zijn. Toch dient er ook rekening gehouden te worden met de nabijheid van het natuurgebied en de verschillende woonparken. Deze specifieke locatie maakt dat een overdreven verdichting hier niet gepast is. Het betrokken terrein wordt verkaveld in 12 bouw kavels. 11 kavels hebben een oppervlakte tussen 4a32ca en 6a92ca. Kavel 10 betreft de grootste kavel en heeft met 11a81ca een afwijkende oppervlakte. Vooral op het zuidelijke gedeelte van de verkaveling, daar waar juist een overgang naar het natuurgebied verwacht mag worden, hebben de kavels een te kleine oppervlakte en is de dichtheid te

*groot. 4 van 6 kavels die langs de achterste perceelsgrens gelegen zijn, hebben een oppervlakte tussen 4a32ca en 5a38, wat klein is voor deze betrokken locatie.*

*e) De bovenstaande opmerking maakt dat de verkaveling ook niet in overeenstemming is met de ordening in de onmiddellijke omgeving. De overige percelen langs de Ketelbergstraat zijn zo goed als allemaal van een andere grootteorde en hebben een oppervlakte van rond 10a of meer. Dit leidt tot een weinig dense bebouwingsvorm. Een verantwoorde invulling van de ruimte laat het niet meer toe om slechts kavels te voorzien van meer dan 10a, maar een halvering van de grootte van de kavels zoals die vandaag in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn, leidt toch tot een totaal andere typologie van woningen en bijgevolg tot een andere beleving van de ruimte. Dat er weinig rekening gehouden wordt met de bestaande bebouwde omgeving, blijkt ook uit de verkavelingsvoorschriften. De woningen mogen 2 bouwlagen omvatten terwijl de overige woningen langs de Ketelbergstraat slechts 1 bouwlaag of maximaal 1.5 bouwlagen hebben. Ook al betreft het een verkaveling van voldoende grootte om enigszins een eigen identiteit te verantwoorden, toch moeten de percelen en de woningen zich voldoende aansluiten bij en integreren in de omgeving, wat dus nu niet het geval is.*

*Elk nieuw project dient in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening van de plaats en dient zich op voldoende wijze te integreren in de omgeving. Het toelaten van deze verkaveling zou een trendbreuk betekenen en dit is niet te aanvaarden in deze omgeving met haar specifieke en nog aanwezige karakter.*

*f) De voorliggende verkavelingsaanvraag valt onder de toepassingsnorm van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, aangezien het om een verkaveling gaat met meer dan 10 kavels en die een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaat (artikel 4.2.1). Overeenkomstig artikel 4.2.5 van het decreet grond- en pandenbeleid wordt bijgevolg van rechtswege aan de verkavelingsvergunning een last verbonden in de zin van artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dergelijke last bescheiden woonaanbod verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage. Deze percentages zijn vastgelegd in artikel 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid voor wat betreft de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod. In het voorliggend dossier zijn de gronden in particulier eigendom en dient er bijgevolg 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels als bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden. Met de beoogde 12 kavels komt dit neer op 3 kavels die als bescheiden woonaanbod moeten gerealiseerd worden (afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal).*

*In het aanvraagformulier van de voorliggende verkaveling heeft de aanvrager aangeduid dat hij de last bescheiden woonaanbod in natura wil realiseren maar er zijn slechts 2 kavels die kleiner zijn dan 5a waardoor er dus niet voldaan is. Zoals bovenstaande beoordeling echter duidelijk maakt, is de dichtheid van de verkaveling te groot en dient er gestreefd te worden naar iets grotere kavels die groter zullen zijn dan 5a. Dit komt er op neer dat de bescheiden last niet in natura kan worden gerealiseerd maar dat er waarschijnlijk dient gekozen te worden voor de storting van een bijdrage aan de gemeente. Op zich vormt dit geen probleem want niet alle woongebieden (zoals woonparkgebieden) zijn geschikt voor de realisatie van de bescheiden last in natura.*

*g) Gelet op de bovenstaande weigeringsredenen is dit eerder van ondergeschikte aard maar er kan nog meegegeven worden dat er zich met de ontsluiting geen probleem stelt.*

*De nieuwe wegenis wordt samen met de helft van de breedte van de Ketelbergstraat ter hoogte van de projectsite gratis afgestaan aan de gemeente. Dit maakt dat het gedeelte van de Ketelbergstraat tussen het betrokken terrein en de Baalsebaan een openbare straat is in eigendom van de gemeente. De aanvrager verhardt ook dit straatgedeelte, wat goedgekeurd is door de gemeenteraad. De verkaveling is zo gelegen langs een verharde en voldoende uitgeruste weg.*

#### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de ligging in een woongebied maakt dat een ontwikkeling hier wel mogelijk is maar door de nabijheid van het natuurgebied en de woonparken, die mee het karakter van de omgeving bepalen, is een overdreven verdichting hier niet gepast;*
- de percelen langs de Ketelbergstraat hebben bijna allemaal een grotere oppervlakte van rond 10a of groter;*
- gelet op deze specifieke locatie heeft vooral het zuidelijke gedeelte van de verkaveling een te grote dichtheid met te kleine percelen;*
- het project is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats;*
- het toelaten van deze verkaveling zou een trendbreuk betekenen en dit is niet te aanvaarden in deze omgeving met haar specifieke en nog aanwezige karakter.*

*...*

Na de hoorzitting van 15 september 2016 verklaart de verwerende partij het beroep ontvankelijk en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden en lasten. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### 5.7 Beoordeling

*...*

*d) Het betrokken terrein ligt in een residentiële zone, op minder dan 2km van het centrum van Tremelo. De ligging in een woongebied maakt dat een ontwikkeling hier wel mogelijk moet zijn. Toch dient er ook rekening gehouden te worden met de nabijheid van het natuurgebied en de verschillende woonparken. Deze specifieke locatie maakt dat een overdreven verdichting hier niet gepast is. Het betrokken terrein zou volgens de voorliggende verkaveling verdeeld worden in 12 bouwkwavels. 11 kwavels hebben een oppervlakte tussen 4a32ca en 6a92ca. Kavel 10 betreft de grootste kavel en heeft met 11a81ca een afwijkende oppervlakte. De kleinste kwavels zijn net in het zuidelijke gedeelte gelegen, daar waar juist een overgang naar het natuurgebied verwacht mag worden. 4 van 6 kwavels die langs de achterste perceelsgrens gelegen zijn, hebben een oppervlakte tussen 4a32ca en 5a38, wat te klein is voor deze betrokken locatie en leidt tot een te grote plaatselijke dichtheid. Een verantwoorde invulling van de ruimte laat het niet meer toe om slechts kwavels te voorzien van meer dan 10a, maar een halvering van de grootte van de kwavels zoals die vandaag in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn, leidt toch tot een totaal andere typologie van woningen en bijgevolg tot een andere beleving van de ruimte. Dit is inderdaad het geval met de 6 kwavels ten zuiden van de nieuwe weg. Hier wordt een erg klassieke invulling vooropgesteld met bouwzones van 9.00m breed ingeplant op 3.00m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit is een configuratie die bijvoorbeeld zou passen in een woonlintstructuur, doch niet binnen de bestaande bebouwde omgeving aan de rand van het woongebied naast een natuurgebied. Er wordt geen enkele link gelegd met dit natuurgebied, er is geen enkele doorsteek of toegang tot het natuurgebied voorzien, zelfs geen doorzichten. Dit is niet aanvaardbaar. De 6 kwavels ten zuiden van de voorziene nieuwe insteekweg zijn niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.*

e) De 6 kavels in het noordelijke gedeelte van de verkaveling worden daarentegen wel ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Niet alleen zijn deze 6 kavels, meer bepaald de kavels 1, 2, 3, 10, 11 en 12, in oppervlakte ruimer maar ook door hun specifieke perceelsconfiguratie en concrete inplanting van de bouwzones met zijdelingse tuinzones, is deze invulling veel luchtiger, met meer openheid en sluiten deze 6 kavels wel voldoende aan bij de bestaande bebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving.

Daarnaast wordt in de voorliggende verkavelingsaanvraag voldoende zorg besteed aan de niet-bebouwde gedeelten van de betrokken kavels om zowel kwalitatieve private buitenruimtes te creëren als een voldoende groene inkadering binnen de betrokken woonomgeving. Zo zijn alle tuinzones zuidgeoriënteerd en wordt er per kavel een specifieke zone voorzien die verplicht dient aangeplant te worden volgens het bijhorend beplantingsplan.

f) In functie van een nog betere integratie binnen de bestaande bebouwde omgeving, dient best wel de toegelaten bouwhoogte beperkt te worden. Volgens de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mogen de woningen namelijk 2 bouwlagen omvatten, terwijl de overige woningen langs de Ketelbergstraat slechts 1 bouwlaag of maximaal 1.5 bouwlagen hebben. De aanvrager heeft zelf tijdens de hoorzitting voorgesteld om de maximale kroonlijsthoogte te verlagen van 6.00m naar 4.50m. Deze beperkte wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften kan zeker als een voorwaarde aan de vergunning verbonden worden. Het andere voorstel om ook de oppervlakte van de tuinbergingen te beperken van 30m<sup>2</sup> naar 20m<sup>2</sup> wordt voor de 6 kavels in het noordelijke gedeelte niet noodzakelijk geacht omwille van de beschikbare oppervlakten van deze kavels. De ruimtelijke draagkracht van deze 6 kavels wordt niet overschreden door naast de woning nog een bijgebouw van 30m<sup>2</sup> toe te laten.

g) Aangezien er in het voorliggend verkavelingsontwerp een duidelijk onderscheid kan gemaakt worden tussen de invulling van het noordelijke en van het zuidelijke gedeelte komt de aanvraag wel in aanmerking voor een vergunning voor wat betreft de 6 kavels in het noordelijke gedeelte, samen met de ontworpen wegenis. De 6 kavels in het zuidelijke gedeelte zullen expliciet uit de vergunning gesloten worden. Dit wil niet zeggen dat dit zuidelijke gedeelte van het terrein niet meer in aanmerking komt voor een verdeling, doch dit vraagt een andere invulling met een vermindering van het aantal bouw kavels en een betere aansluiting op het achterliggend natuurgebied. Concreet wordt hierbij gedacht aan max. 4 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen, waarbij de extra oppervlakte zeker niet volledig mee opgenomen moet worden in deze bouw kavels, maar beter aangewend kan worden in functie van een betere aansluiting op het natuurgebied met bijvoorbeeld een publieke wandelstrook of een gemeenschappelijke groenzone met een speeltuig.

h) Wat de ontsluiting betreft, dit stelt hier geen probleem. De nieuwe wegenis wordt samen met de helft van de breedte van de Ketelbergstraat ter hoogte van de projectsite gratis afgestaan aan de gemeente. Dit maakt dat het gedeelte van de Ketelbergstraat tussen het betrokken terrein en de Baalsebaan een openbare straat is in eigendom van de gemeente. De aanvrager verhardt ook dit straatgedeelte, wat goedgekeurd is door de gemeenteraad. De verkaveling is zo gelegen langs een verharde en voldoende uitgeruste weg. Het feit dat enkel het noordelijke gedeelte van de verkaveling vergund wordt, vormt geen probleem. De voorziene wegenis wordt zelfs al best volledig aangelegd zoals voorzien in deze aanvraag voor de ontsluiting van deze 6 vergunbare kavels. Daarnaast vormt dit geenszins een belemmering voor de eventuele latere verdere ontwikkeling van het zuidelijke gedeelte. Integendeel, deze bijkomende kavels kunnen dan evengoed aansluiten op deze nieuwe weg.

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

In het aanvraagformulier van de voorliggende verkaveling heeft de aanvrager aangeduid dat hij de last bescheiden woonaanbod in natura wil realiseren, maar de 2 ontworpen kavels die kleiner zijn dan 5a zijn gelegen in het zuidelijke gedeelte dat net omwille van ruimtelijke redenen uit de verkavelingsvergunning zou gesloten worden. Daarnaast werd in de bovenstaande beoordeling ook gesteld dat de dichtheid in het zuidelijke gedeelte van de verkaveling te groot is en hier dient gestreefd te worden naar iets grotere kavels die waarschijnlijk groter zullen zijn dan 5a. Dit zou er op neerkomen dat de bescheiden last vermoedelijk niet in natura kan worden gerealiseerd maar dat er waarschijnlijk dient gekozen te worden voor de storting van een bijdrage aan de gemeente. Op zich vormt dit geen probleem want niet alle woongebieden (zoals woonparkgebieden) zijn geschikt voor de realisatie van de bescheiden last in natura. Per uitzondering wordt de uitvoering van de bescheiden last voor het terrein in haar geheel hier best doorgeschoven naar de volgende fase van de verkaveling. Op die manier wordt aan de verkavelaar de keuze gegeven om de bescheiden last dan wel in natura uit te voeren bij de verdere invulling van het zuidelijke gedeelte of gebruik te maken van de bijdrageregeling. Er kan immers nog niet vooruitgelopen op de concrete ruimtelijk aanvaardbare invulling van dit zuidelijke gedeelte van het terrein in kwestie.

...

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de 6 kavels in het zuidelijke gedeelte van de verkaveling, zijnde kavels 4, 5, 6, 7, 8 en 9, om volgende redenen:

- de 6 kavels ten zuiden van de voorziene nieuwe insteekweg zijn niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats;
- het zuidelijke gedeelte van de verkaveling heeft een te grote dichtheid met te kleine percelen, waardoor dit gedeelte niet past binnen de bestaande bebouwde omgeving aan de rand van het woongebied naast een natuurgebied;
- daarnaast wordt met de beoogde configuratie en inplanting van de bouwzones ook geen enkele link gelegd met dit natuurgebied, er is geen enkele doorsteek of toegang tot het natuurgebied voorzien, zelfs geen doorzichten;

- *het toelaten van het zuidelijke gedeelte van deze verkaveling zou een trendbreuk betekenen en dit is niet te aanvaarden in deze omgeving met haar specifieke en nog aanwezige karakter;*
- *een andere invulling met een vermindering van het aantal bouwkavels en een betere aansluiting op het achterliggend natuurgebied dringt zich hier op*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag wel in aanmerking voor vergunning voor wat betreft de 6 kavels in het noordelijke gedeelte van de verkaveling, zijnde kavels 1, 2, 3, 10, 11 en 12, om volgende redenen:*

- *de 6 kavels ten noorden van de voorziene nieuwe insteekweg zijn wel in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats;*
- *niet alleen zijn deze 6 kavels in oppervlakte ruimer maar ook door hun specifieke perceelsconfiguratie en concrete inplanting van de bouwzones met zijdelingse tuinzones, is deze invulling veel luchtiger, met meer openheid en sluiten deze 6 kavels wel voldoende aan bij de bestaande bebouwde percelen in de onmiddellijke omgeving;*
- *daarnaast bieden de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voldoende garantie dat de op te richten woningen zich zullen integreren binnen de betrokken omgeving, mits de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 4.50m in plaats van 6.00m;*
- *bovendien is er ook bijzondere zorg besteed aan de niet-bebouwde gedeelten van de betrokken kavels om zowel kwalitatieve private buitenruimtes te creëren als een voldoende groene inkadering binnen de betrokken woonomgeving;*
- *met de beoogde wegenaanslagwerken en gratis grondafstand zullen de beoogde kavels gelegen zijn langs een verharde en voldoende uitgeruste weg; de volledige aanleg van de nieuwe insteekweg belemmert geenszins de mogelijke verdere invulling van het zuidelijke gedeelte van het terrein in kwestie.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## **VI. Verzaking aan de verleende vergunning**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen werpen in hun wederantwoordnota op dat de tussenkomende partij op 24 mei 2017 een nieuwe aanvraag heeft ingediend voor het volledige projectgebied, ditmaal voor tien loten, waarbij de oppervlakte van een aantal kavels die deel uitmaken van de thans bestreden beslissing werden gewijzigd en vier kavels worden voorzien op het terrein dat uit de vergunning werd gesloten. De verzoekende partijen betogen dat de tussenkomende partij daardoor lijkt te verzaken aan de thans bestreden vergunningsbeslissing en afstand doet van haar recht om het betrokken terrein in zes kavels op te delen.

De tussenkomende partij repliceert dat niet (uitdrukkelijk) is verzaakt aan de verkregen vergunning en dat de nieuwe aanvraag betrekking heeft op een alternatief project, zodat er geen sprake is van enige afstand.



## *Beoordeling door de Raad*

Het wordt niet betwist dat de tussenkomende partij een gewijzigde aanvraag heeft ingediend voor het verkavelen van het betrokken terrein, met een gewijzigd aantal voorziene kavels. De omstandigheid dat een nieuwe aanvraag wordt ingediend volstaat op zich niet om te besluiten dat is verzaakt aan een reeds verleende vergunningsbeslissing. De tussenkomende partij verklaart in haar laatste schriftelijke uiteenzetting ook uitdrukkelijk dat zij niet wenst te verzaken aan haar eerder initiatief dat in de bestreden beslissing is herleid tot zes kavels.

De verzoekende partijen kunnen derhalve niet gevolgd worden dat is verzaakt aan de bestreden beslissing.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 4.2.5, §1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij zetten uiteen:

*“ ...*

*12. Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO kan de vergunningverlenende overheid, wanneer zij van mening is dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, de vergunning alsnog verlenen, wanneer zij van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden.*

*Die voorwaarden kunnen ook een beperkte aanpassing inhouden van de ter beoordeling voorgelegde plannen.*

*13. Deze mogelijkheid om alsnog een vergunning te verlenen, mits aanpassing van het aangevraagde, is een uitzonderingsregeling en moet aldus restrictief worden geïnterpreteerd.*

*14. Door het decreet van 4 april 2014 werd voormeld artikel 4.3.1 VCRO enigszins gewijzigd. De bedoeling was iets ruimere mogelijkheden te geven aan de vergunningverlenende bestuursorganen, evenwel zonder te willen raken “aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden”. Daartoe werd het derde lid van voormelde bepaling aangepast, voortaan bepalend dat een beperkte aanpassing van de plannen slechts mogelijk is onder volgende voorwaarden:*

*...*

*Zoals uit de rechtspraak van Uw Raad blijkt, moeten deze nieuwe voorwaarden cumulatief worden gelezen met de voorwaarde uit het tweede lid van diezelfde §1 van artikel 4.3.1 VCRO, met name dat de plaan aanpassing beperkt dient te zijn.*

*In casu moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing volstrekt niet aan deze voorwaarden voldoet.*

15. Vooreerst moet duidelijk zijn dat er **geenszins sprake is van een “beperkte” planaanpassing**, wat, zoals Uw Raad bij herhaling reeds mocht aanstippen, betekent dat het dient te gaan om kleine wijzigingen:

...

*In casu is er van een “kleine” wijziging echter allesbehalve sprake, wel integendeel. Door de aanpassing van de plannen wordt immer maar liefst de helft van de kavels uit de verkaveling gesloten:*

...

*Als men weet dat bijvoorbeeld het toevoegen van een bijkomende muur van 0,4m breedte, 2,40 m hoogte en 35,40m in een bufferzone of het wijzigen van de inplanting van een stal al geen beperkte aanpassingen van de plannen meer zijn, dan kan er geen twijfel over bestaan dat de hier doorgevoerde planaanpassing allesbehalve beperkt is.*

*In wezen wordt hier immers geen verkavelingsplan aangepast, maar wordt gewoon een volstrekt andere verkaveling vergund dan de aangevraagde. Het nieuwe verkavelingsplan telt slechts half zoveel loten en laat een aanzienlijk deel van de grond onverkaveld.*

*De bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.3.1, § 1, lid 2 VCRO.*

16. Evenmin is er voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, § 2, lid 3 VCRO. De situatie die de verwerende partij hier heeft gecreëerd is immers ruimtelijk absurd. De **opgelegde voorwaarde doet aldus afbreuk aan de bescherming van de goede ruimtelijke ordening.**

*Daar waar bij het aansnijden van nog niet ontwikkelde binnengebieden vaak problemen rijzen doordat de gronden niet toebehoren aan één en dezelfde eigenaar, zodat het moeilijk is om met één aanvraag te streven naar een optimale ontwikkeling van het binnengebied, was dit hier nét wel het geval. Er was één aanvrager die het gehele binnengebied kon ontwikkelen, zodat er kon gestreefd worden na een optimale aansnijding.*

*Echter heeft de verwerende partij hier zélf een met de goede ruimtelijke ordening strijdige situatie gecreëerd, door een vergunning te verlenen waarbij een gebied half zal worden ontwikkeld én waarbij er zelfs al een wegenis voor de rest van de verkaveling mag worden aangelegd, terwijl er nog geen enkel zicht is op de ontwikkeling van het tweede (zuidelijke) gedeelte van deze gronden, die nochtans in de aanvraag waren begrepen.*

*De verwerende partij is daarbij kennelijk uit het oog verloren dat de aanvrager geen enkele verplichting heeft om ook het tweede gedeelte van de gronden te ontwikkelen. Niemand weet dus of er nog een nieuwe aanvraag zal worden ingediend voor de restpercelen, laat staan wanneer.*

*De door de verwerende partij gecreëerde ruimtelijke situatie is dus op geen enkele wijze in de tijd begrensd (in weerwil van wat zij lijkt te veronderstellen).*

*Met andere woorden, de bestreden beslissing maakt het mogelijk dat een halve verkaveling wordt gerealiseerd, met een dubbele doodlopende weg die te midden het gebied stopt. Dit is op zich al een ruimtelijk volstrekt onaantrekkelijke situatie.*

*Die ruimtelijke situatie zorgt er daarenboven ook voor (zie hieromtrent ook infra) dat de bebouwings- en indelingsmogelijkheden van de rest van het te ontwikkelen gebied worden beperkt. Immers, de verwerende partij stelt in de bestreden beslissing zélf dat er in het zuidelijk gedeelte van de aangevraagde verkaveling een andere verdichtingsgraad zal*

*moeten gerealiseerd worden dan voorgesteld. Daarbij wijst zij er uitdrukkelijk op dat de voorgestelde "configuratie" niet passend is. Vervolgens wordt ook gesteld dat er "geen enkele link gelegd [wordt] met dit natuurgebied, er is geen enkele doorsteek of toegang tot het natuurgebied voorzien, zelfs geen doorzichten."*

*Hoewel de verwerende partij dus woordelijk zélf aangeeft dat er nog beter moet worden nagedacht over de configuratie van dit deel van de gronden, neemt zij hieromtrent op vandaag geen duidelijk standpunt in.*

*Niettemin beperkt zij tegelijkertijd wél de mogelijke ruimtelijke opties die in de toekomst genomen zullen kunnen worden, door wel al de volledige ontwikkeling van de rest van het gebied toe te staan. De verwerende partij beperkt hierdoor de mogelijkheden om de perceelsconfiguratie te wijzigen of de inplanting van woningen ten opzichte van het aanpalende natuurgebied al te zeer aan te passen, door de facto al de zone te definiëren waarbinnen die woningen zullen moeten komen (met name ten zuiden van de reeds uit te voeren weg). Dit echter zonder op vandaag al enig duidelijk standpunt in te nemen over de uiteindelijke indeling van die zone.*

*Het moet dan ook duidelijk zijn dat de doorgevoerde planaanpassingen afbreuk doen aan de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij creëert door haar planaanpassingen immers een situatie waarbij:*

- 1) Er een halve ontwikkeling van het binnengebied kan worden gerealiseerd, met zelfs een halve, voor een groot deel nergens heen leidende weg. Daarbij weet niemand hoe lang die ruimtelijke situatie zal aanhouden (zij kan zelfs definitief zijn).*
- 2) De vergunningverlenende overheid die zich zal moeten buigen over de eventuele volgende verkavelingsaanvraag voor de rest van het perceel, ernstig beperkt zal zijn in haar mogelijkheden om een optimale aansnijding van de (rest van het) gebied te eisen van de aanvrager. Immers zal deze overheid zich geconfronteerd zien met de eerdere (hier bestreden) vergunningsbeslissing van de verwerende partij, die de mogelijke perimeter van de rest van de verkaveling reeds grotendeels heeft bepaald door de noordelijke grens daarvan reeds te bepalen.*

*Dit nota bene terwijl de verwerende partij zélf erkende dat er vanuit de goede ruimtelijke ordening een noodzaak is aan een overgang naar het natuurgebied.*

*De verwerende partij heeft met andere woorden een ruimtelijk probleem onderkend. In plaats van dit echter op te lossen, heeft zij het vooruit geschoven naar de volgende vergunningverlenende overheid, die zich echter niettemin beperkt zal zien door hetgeen de verwerende partij op vandaag reeds heeft toegestaan.*

*De doorgevoerde aanpassingen doen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening, zodat deze planaanpassing strijdt met artikel 4.3.1, § 1, lid 3, 1° VCRO).*

*17. Vervolgens is het ook zo dat de **opgelegde planaanpassing de schending van de rechten van derden met zich meebrengt**, met name van de omwonenden, waaronder de verzoekende partijen.*

*Zoals reeds uit de feitelijk uiteenzetting mocht blijken, hebben de omwonenden zich immers verzet tegen de ontwikkeling van dit omvangrijke, op vandaag nog groene gebied.*

*Daartoe zijn twee openbare onderzoeken gehouden (supra) én werden enkelen van hen ook gehoord door de verwerende partij.*

*Echter zien zij zich vervolgens geconfronteerd met een vergunningsbeslissing met een volstrekt ander voorwerp, met name een verkavelingsvergunning voor 6 kavels.*

*Een dergelijke vergunningverlening schendt de inspraakrechten van de verzoekende partijen ernstig.*

*Zij hebben immers het decretaal verankerd recht om tijdens het openbaar onderzoek hun opmerkingen te geven over de aangevraagde vergunning.*

*De hier uiteindelijk verleende vergunning heeft echter een dermate gewijzigd voorwerp dat men in redelijkheid niet meer kan aannemen dat de verzoekende partijen over de uiteindelijk vergunde verkaveling reeds standpunt hebben ingenomen.*

*Daarbij is het zelfs zo dat bepaalde van hun bezwaren de facto buiten spel worden gezet.*

*Zo had de eerste verzoekende partij tijdens de hoorzitting opgemerkt dat het ontwerp een gemiste kans is, omdat geen trage verbindingswegen naar het achterliggende natuurgebied worden voorzien. Hoewel de verwerende partij vervolgens woordelijk erkent dat het bij de ontwikkeling van het gebied opportuun is om dergelijke wegen te voorzien, stelt de verwerende partij het antwoord op deze ruimtelijke vraag voor onbepaalde tijd uit door op vandaag nog geen standpunt in te nemen over het meest zuidelijke gedeelte van de verkaveling, maar ondertussen wel het noordelijke gedeelte al volledig te laten ontwikkelen. Tegelijkertijd worden de mogelijke toekomstige oplossingen wél beperkt, doordat er voor het noordelijke deel al een indeling wordt vastgelegd.*

*Hetzelfde geldt voor de suggestie van de eerste verzoekende partij tijdens het openbaar onderzoek om de verkaveling niet noordelijk te ontsluiten via de Ketelbergstraat, maar zuidelijk via de Hollandsvin.*

*Nochtans mocht de Raad van State er al op wijzen dat, wanneer een aanvrager zijn aanvraag opsplitst in meerdere deelprojecten, de vergunningverlenende overheid niettemin verplicht is ook al bezwaren die betrekking hebben op het totaalproject te evalueren, op straffe van schending van het inspraakrecht van de derden-belanghebbenden.*

*Niet alleen doet de verwerende partij dit hier de facto niet, zij gaat zelfs nog een stap verder: zij creëert zélf de opsplitsing van het project in meerdere deelprojecten, om dan vervolgens een aantal pertinente vraagstukken, zoals de overgang naar het natuurgebied, de eventuele verbindingswegen daarnaartoe, ... onbeantwoord te laten.*

*Daarbij wordt overigens niet alleen het inspraakrecht waar de omwonenden al gebruik van hebben gemaakt uitgehold, maar ook hun toekomstige inspraakrechten. Hoewel hun bezwaren dat er een te grote bouwdichtheid in het gebied werd aangevraagd, voor een groot deel gegrond werden bevonden (net als hun bezwaren dat er geen deugdelijke overgang naar het natuurgebied werd gerealiseerd), wordt een groot deel van het aangesneden gebied toch al definitief geordend. Bij de volgende aanvraag over de rest van het gebied, zullen de omwonenden dus – net als de vergunningverlenende overheid, supra – zich beperkt zien in de mogelijke betere ruimtelijke oplossingen die zij kunnen suggereren.*

*Er is dus een manifeste schending van de inspraakrechten van de omwonenden, waaronder de verzoekende partijen. De doorgevoerde planaanpassingen strijden dan ook eveneens met artikel 4.3.1, lid 3 3° VCRO.*

*18. Er moet aldus worden vastgesteld dat de planaanpassingen die zijn gebeurd, volstrekt niet voldoen aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.3.1, § 1, leden 2 en 3 VCRO.*

*19. Daar kan nog aan toegevoegd worden ook het eerste lid van artikel 4.3.1, § 1 VCRO is geschonden, doordat de verwerende partij, zoals hierboven al mocht blijken, een aantal ernstige ruimtelijke problemen met betrekking tot de aangevraagde verkaveling heeft vastgesteld. Door niettemin deze ruimtelijke vraagstukken niet op te lossen, maar ze voor onbepaalde tijd (met name tot een nieuwe aanvraag voor het resterende gebied wordt ingediend) onbeantwoord te laten én bovendien de beoordelingsmarge van de toekomstige vergunningverlenende overheid te beperken door wel al de rest van het binnengebied te laten ontwikkelen, **heeft de verwerende partij verzaakt aan haar plicht om de vergunning te weigeren wanneer zij vaststelt dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.***

*Het is ook duidelijk dat een degelijke vergunningverlening, waarbij een halve, onafgewerkte verkaveling wordt vergund, zonder dat er enig zicht is op de verdere invulling en afwerking van het gebied, werkelijk niet getuigt van zorgvuldige besluitvorming, zodat ook het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden. De verwerende partij is daarbij zelfs uitgegaan van een onzekere, toekomstige gebeurtenis (met name een tweede verkavelingsaanvraag voor de rest van het binnengebied), die zij ten onrechte als een vaststaand feit heeft beschouwd.*

*Indien de aanvrager ervoor zou opteren om eieren voor zijn geld te kiezen en enkel het noordelijke gedeelte te ontwikkelen, zodat hij zelfs de bescheiden last kan vermijden (zie hieronder, nr. 20), ontstaat zo dus een ruimtelijke gruwel, zijnde een half afgewerkte verkaveling met een overbodig, doodlopend stuk wegenis.*

*20. De verwerende partij gaat bij het voor zich uit schuiven van de daadwerkelijke beoordeling van het gehele project zelfs zo ver dat zij de aanvrager uitdrukkelijk vrijstelling verleent van de bescheiden last die nochtans van toepassing was (zoals overigens ook woordelijk in de bestreden beslissing word erkend):*

*...*

*En, in het beschikkende gedeelte:*

*...*

*Echter laat noch artikel 4.2.5 van het Grond- en Pandendecreet, noch artikel 4.3.1, § 1, lid 1, 3° VCRO de verwerende partij toe om de verplicht te realiseren bescheiden last door te schuiven naar een volgende vergunningsfase.*

*Daarbij is het overigens zo dat de verwerende partij géén enkele zekerheid heeft dat die bescheiden last uiteindelijk nog zal worden uitgevoerd. Indien de aanvrager in de verleiding zou komen om het zuidelijke gedeelte van de grond te verkopen (of gewoon niet aan te kopen, voor zover de verkavelaar op vandaag nog geen eigenaar zou zijn van deze gronden), is het zeer goed mogelijk dat er gewoon nooit een bescheiden last volgt, hetzij omdat er geen verkaveling van het zuidelijke gedeelte volgt, hetzij omdat dit gebeurt door een andere verkavelaar.*

*De bestreden beslissing schendt dus ook artikel 4.3.1, § 1, lid 1, 3° VCRO en artikel 4.2.5 Grond- en Pandendecreet.*

## *21. Het middel is gegrond."*

De verwerende partij repliceert:

*"...*

*Verzoekende partijen menen dat artikel 4.3.1, §1 VCRO geschonden is. De overheid kan bij het verlenen van een vergunning voorwaarden opleggen. Die voorwaarden kunnen ook een beperkte aanpassing inhouden van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Verzoekende partijen argumenteren dat er geenszins sprake is van een beperkte planaanpassing. Door de aanpassing van de plannen wordt maar liefst de helft van de kavels uit de verkaveling gesloten.*

*Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.*

*Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO luidt als volgt:*

*...*

*De uitsluiting van de 6 zuidelijke kavels zou een belangrijke aanpassing van de plannen inhouden. Er wordt echter geen belangrijke aanpassing aan de plannen gedaan door verwerende partij. Verwerende partij oordeelt enkel naar alle redelijkheid dat slechts 6 loten in aanmerking komen voor vergunning conform een goede ruimtelijke ordening. De uitsluiting van de overige 6 loten impliceert een weigering van de stedenbouwkundige vergunning en is geen aanpassing van de plannen.*

*Wat betreft de 6 vergunde loten, worden de plannen enkel bijgestuurd inzake de toegelaten bouwhoogte. Dit wordt op afdoende wijze gemotiveerd door verwerende partij:*

*...*

*Door de kroonlijsthoogte te verlagen naar 4.50m wordt voorzien in een betere integratie binnen de bestaande bebouwde omgeving. Op die manier wordt gewaarborgd dat de verkavelingsvergunning in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Deze beperkte aanpassing is voldoende precies. Ze is bovendien in verhouding tot de vergunde handelingen.*

*Verzoekende partijen menen daarenboven dat de opgelegde planaanpassing de schending van de rechten van derden met zich meebrengt, met name van de omwonenden. Hun bezwaren en toekomstige inspraakrechten zouden de facto buiten spel worden gezet. Bovendien menen zij dat vergunde verkaveling afbreuk doet aan de bescherming van de goede ruimtelijke ordening.*

*Dit standpunt is zeer merkwaardig. Verwerende partij heeft in het bestreden besluit immers in grote mate rekening gehouden met de bezwaren die geformuleerd zijn tijdens het openbaar onderzoek.*

*Verzoekende partijen argumenteren in hun bezwaren aan de gemeente dat voorliggende aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De kavels in de verkavelingsaanvraag zijn te klein van oppervlakte. De aanvraag bevat te veel kavels en ook de bouwhoogte zou beperkt moeten worden. Verwerende partij heeft dus net rekening gehouden met deze bezwaren. De motivatie van het bestreden besluit spreekt voor zich:*

*...*

*Verzoekende partijen hebben hun inspraakrecht ten volle kunnen uitoefenen. De ingediende bezwaren zijn ernstig genomen door verwerende partij. Er worden 6 kavels uitgesloten omdat ze niet in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*Verder worden de voorgelegde plannen gewijzigd wat betreft de bouwhoogte. Verzoekende partijen zijn dan ook niet gebaat bij een nieuw openbaar onderzoek. Hun bezwaren worden reeds gehoord en de plannen worden slechts beperkt gewijzigd.*

*Verwerende partij heeft haar appreciatiebevoegdheid in alle redelijkheid uitgeoefend. Het is niet kennelijk onredelijk van verwerende partij om de bemerkingen van verzoekende partijen te ontmoeten en de vergunning te verlenen rekening houdend met deze bemerkingen.*

*Daarnaast menen verzoekende partijen dat artikel 4.2.5, §1 van het Grond- en Pandendecreet geschonden is. Verzoekende partijen stellen dat verwerende partij de aanvrager vrijstelling verleent van de bescheiden last die van toepassing is conform artikel 4.2.5, §1 van het Grond- en Pandendecreet.*

*Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.*

*Verwerende partij wenst te verwijzen naar het bestreden besluit. De motivatie van het bestreden besluit spreekt voor zich:*

*...*

*Uit de motivatie van het bestreden besluit blijkt zeer duidelijk dat verwerende partij zich bewust is van de verplichte last bescheiden wonen. Verwerende partij verleent dan ook helemaal geen vrijstelling aan de aanvrager. Zij oordeelt enkel dat het niet mogelijk is om de bescheiden last te realiseren in natura. De kavels die hiervoor in aanmerking komen, zijn omwille van ruimtelijke redenen uit de verkavelingsvergunning uitgesloten. Omdat de aanvrager geopteerd heeft voor de realisatie in natura, besluit verwerende partij dat het beter is om de last te realiseren bij de volgende fase van de verkaveling. Op die manier behoudt de aanvrager de keuze over de wijze van uitvoering van de bescheiden last. Verwerende partij heeft deze beslissing in alle redelijkheid genomen en zij motiveert haar beslissing op afdoende wijze.*

*Dit middel is ongegrond.”*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*1. Eerste middelonderdeel*

**10.**

*In de eerste plaats stelt verzoekende partij verkeerdelijk dat er sprake zou zijn van een schending van artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO nu de voorwaarden van dat artikel in casu niet vervuld zouden zijn.*

*Meer in het bijzonder zou het gegeven dat de vergunning enkel verleend werd voor de noordelijke kavels en niet voor de zuidelijke kavels (cf. supra) volgens verzoekende partij inhouden dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat planaanpassingen ‘beperkt’ moeten zijn.*

**11.**

*De deputatie van Vlaams Brabant maakte in casu gebruik van haar verruimde mogelijkheden om in graad van beroep gewijzigde plannen te kunnen vergunnen krachtens de mogelijkheden haar daartoe geboden in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO, gewijzigd*

*door artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid.*

*Art. 4.3.1. § 1., tweede en derde lid bepaalt hetgeen volgt:*

*...*

*Aan de voorwaarden van voormeld artikel werd voldaan.*

## **12.**

*In het kader van het openbaar onderzoek werden verscheidene bezwaren ingediend. Ook de Provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bracht advies uit. Hieruit bleek dat een bezwaar lag in het gegeven dat het aantal kavels (12) voor een te grote dichtheid zou zorgen van het te ontwikkelen gebied.*

*Om tegemoet te komen aan deze bezwaren, werd een vergunning afgeleverd voor de 6 noordelijke kavels. De Deputatie motiveerde haar beslissing afdoende en stelde:*

*...*

*In casu werden de verkavelingsplannen aldus aangepast in die zin dat zij enkel een vermindering van het programma met zich meebrengen van een oorspronkelijk aantal van 12 kavels naar 6, door de uitsluiting van kavels 4 tot en met 9. Deze kavels 4 tot en met 9 zijn naast elkaar gelegen en vormen een aparte strook in het project die visueel en planmatig gemakkelijk af te zonderen valt; zie onderstaand op het verkavelingsplan de onderste rij woningen.*

*...*

*Het opzet van de oorspronkelijke opdeling wordt dus helemaal niet gewijzigd en zonder de totaliteit van het project te denatureren blijft de inplanting van de overblijvende kavels identiek als op het oorspronkelijk verkavelingsplan.*

## **13.**

*Dergelijke beslissing is perfect geldig, nu het noordelijk en het zuidelijk gedeelte op zichzelf functioneren. In dat verband motiveerde de Deputatie onder meer correct:*

*...*

*Daarenboven heeft de Deputatie in haar motivering ruimschoots aandacht besteed aan de goede ruimtelijke ordening (cf. het bestreden besluit).*

## **14.**

*Daarnaast stelt verzoekende partij ten onrechte dat artikel 4.3.1, § 2, lid 3 VCRO geschonden is om dat de opgelegde voorwaarde, met name het énkél vergunnen van het noordelijk deel van de verkavelingsaanvraag, een afbreuk doet aan de bescherming van de goede ruimtelijke ordening, nu dit zou impliceren dat er slechts een halve ontwikkeling van het binnengebied kan worden gerealiseerd en dat de vergunningverlenende overheid zich nadien al moeten buigen over een eventuele volgende verkavelingsaanvraag. Dit zou volgens verzoekende partij leiden tot een ruimtelijk absurde situatie nu geen zekerheid bestaat over het nog te ontwikkelen deel en nu de bebouwings- en indelingsmogelijkheden van de rest van het te ontwikkelen gebied beperkt zouden worden. Om deze redenen wordt volgens verzoekende partij ook artikel 4.3.1, § 1 VCRO geschonden.*

*Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. De Deputatie neemt in haar Besluit een duidelijk en gemotiveerd standpunt in over aangeduide eenheden. De Deputatie heeft wel degelijk een visie omtrent de ruimtelijke ordening van dat gebied.*



*Zo stelt de Deputatie in het bestreden besluit onder meer hetgeen volgt (in samenlezing met de overige motivatie waarvan een deel hierboven reeds werd geciteerd onder randnummer 13):*

...

*Dit middelonderdeel faalt aldus naar recht.*

## *2. Tweede middelonderdeel*

### **15.**

*Verzoekende partij werpt daarenboven verkeerdelijk op dat artikel 4.3.1, § 1, lid 1, 3° en artikel 4.2.5 van het Grond- en Pandendecreet geschonden is omdat “zij de aanvrager uitdrukkelijk vrijstelling verleent van de bescheiden last die nochtans van toepassing was”.*

*Niets is minder waar. De bescheiden last voor het terrein wordt immers doorgeschoven naar de volgende fase van de verkaveling conform artikel 4.2.8/1 van het grond- en pandendecreet.*

*Art. 4.2.5, § 1, van het Grond- en Pandendecreet bepaalt hetgeen volgt:*

...

*Artikel 4.2.8/1 van het Grond- en Pandendecreet stipuleert hetgeen volgt:*

...

*Aan de voorwaarden van artikel 4.2.8/1 zijn in casu voldaan.*

*De Deputatie motiveerde haar beslissing immers als volgt:*

...

*Het middelonderdeel is aldus ongegrond.”*

De verzoekende partijen dupliceren onder meer:

“ ...

*20. In casu moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing volstrekt **niet** aan de voorwaarden ex art. 4.3.1., §1 VCRO, leden 2 en 3 voldoet.*

*Het gegeven dat de betrokken planaanpassingen volgens verwerende partij en tussenkomende partij zouden zijn doorgevoerd om tegemoet te komen aan bepaalde bezwaren van verzoekende partijen betreffende de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (zie antwoordnota verwerende partij, p. 7 en schriftelijke uiteenzetting tussenkomende partij, p. 8, randnummer 12), doet hier geen afbreuk aan. De vereiste dat een planaanpassing zou dienen om tegemoet te komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking zou hebben op kennelijk bijkomstige zaken (cfr. art. 4.3.1., lid 3, 2° VCRO) betreft immers slechts één van de toepassingsvoorwaarden die conform art. 4.3.1, lid 3 VCRO dienen te worden vervuld. Bovendien dient zoals gezegd eveneens te worden voldaan aan de voorwaarde ex art. 4.3.1, §1, lid 2 VCRO dat de planaanpassing beperkt dient te zijn.*

*In de bestreden beslissing werd de aanvraag met de volgende voorwaarden en lasten vergund (zie **stuk 1**, p. 10/22):*

...

*21. Daar waar verwerende partij niet betwist dat de uitsluiting van de kavels 4 t.e.m. 9 een voorwaarde betreft, die zij heeft opgelegd opdat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking zou komen, poneert zij (zonder te staven) dat er geen “belangrijke” aanpassing*

wordt gedaan, en lijkt zij zelfs te betwisten dat deze voorwaarde überhaupt een aanpassing van de plannen zou zijn (!) (zie antwoordnota verwerende partij, p. 6).

Het spreekt voor zich dat de schrapping van 6 kavels op het ter beoordeling voorgelegde verkavelingsplan (zie het goedgekeurde verkavelingsplan hieronder) een essentiële aanpassing van dit plan inhoudt. Dit kan dan ook niet redelijkerwijze door de verwerende partij worden ontkend.

...

Bovendien is het zo dat ook voorwaarden, die geen planaanpassing inhouden (hetgeen in casu niet voorligt), redelijk in verhouding dienen te staan tot de vergunde handelingen, en beperkt moeten zijn wat de strekking ervan betreft, in die zin dat ze alleen betrekking mogen hebben op bijkomende of bijkomstige gegevens, hetgeen alvast niet het geval is voor de uitsluiting van maar liefst de helft van de kavels uit een aangevraagde verkaveling (infra).

22. In deze moet duidelijk zijn dat er **geenszins sprake is van een “beperkte” planaanpassing**, wat, zoals Uw Raad bij herhaling reeds mocht aanstippen, betekent dat het dient te gaan om kleine wijzigingen:

...

In casu is er van een “kleine” wijziging echter allesbehalve sprake, wel integendeel. Door de aanpassing van de plannen wordt immer maar liefst de helft van de kavels uit de verkaveling gesloten:

...

Als men weet dat bijvoorbeeld het toevoegen van een bijkomende muur van 0,4m breedte, 2,40 m hoogte en 35,40m in een bufferzone of het wijzigen van de inplanting van een stal al geen “beperkte aanpassing” of “kleine planwijziging” meer zijn, dan kan er geen twijfel over bestaan dat de hier doorgevoerde planaanpassing allesbehalve beperkt is.

Door de betrokken planaanpassing wordt immers in wezen een volstrekt andere verkaveling vergund dan de aangevraagde. Het nieuwe aangepaste verkavelingsplan telt slechts half zoveel loten en laat een aanzienlijk deel van de grond onverkaveld.

De bestreden beslissing schendt dan ook onweerlegbaar artikel 4.3.1, § 1, lid 2 VCRO.

23. Evenmin is er voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, § 1, lid 3 VCRO. De situatie die de verwerende partij hier heeft gecreëerd is immers ruimtelijk absurd. De **opgelegde voorwaarde doet aldus afbreuk aan de bescherming van de goede ruimtelijke ordening**.

De bestreden beslissing resulteert in een situatie waarbij de verkaveling van de helft van een gebied wordt vergund, terwijl de andere helft braak en onaangesneden komt te liggen. Daar waar bij het aansnijden van nog niet ontwikkelde binnengebieden vaak problemen rijzen doordat de gronden niet toebehoren aan één en dezelfde eigenaar, zodat het moeilijk is om met één aanvraag te streven naar een optimale ontwikkeling van het binnengebied, was dit hier nét wel het geval. Er was één aanvrager die het gehele binnengebied kon ontwikkelen, zodat er kon gestreefd worden na een optimale aansnijding.

Echter heeft de verwerende partij hier zélf een met de goede ruimtelijke ordening strijdige situatie gecreëerd, door een vergunning te verlenen waarbij een gebied half zal worden ontwikkeld én waarbij er zelfs al een wegenis voor de rest van de verkaveling mag worden aangelegd, terwijl er nog geen enkel zicht is op de ontwikkeling van het tweede (zuidelijke) gedeelte van deze gronden, die nochtans in de aanvraag waren begrepen.

*De verwerende partij is daarbij kennelijk uit het oog verloren dat de aanvrager geen enkele verplichting heeft om ook het tweede gedeelte van de gronden te ontwikkelen. Niemand weet dus of er nog een nieuwe aanvraag zal worden ingediend voor de restpercelen, laat staan wanneer, en of deze nieuwe aanvraag voor vergunning in aanmerking zal komen.*

*Deze onzekerheid wordt nog versterkt door het gegeven dat de nieuwe verkavelingsvergunningsaanvraag d.d. 24 mei 2017, waarbij voor het zuidelijk gedeelte 4 i.p.v. 6 kavels worden voorzien (supra), door het college van burgemeester en schepenen op 14 november 2017 is geweigerd, omwille van het feit dat de aanvraag onverenigbaar is geacht met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod (cfr. het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid juncto art. 4.3.1. VCRO) (zie **stuk 9**).*

*Dit toont aan dat het geenszins waarschijnlijk is dat voor de ‘volgende fase’ van de verkaveling (lees: ‘het zuidelijk gedeelte’) ooit een vergunning zal worden afgeleverd.*

*De door de verwerende partij gecreëerde ruimtelijke situatie is dus op geen enkele wijze in de tijd begrensd (in weerwil van wat verwerende en tussenkomende partij lijken te veronderstellen).*

*Met andere woorden, de bestreden beslissing maakt het mogelijk dat een halve verkaveling wordt gerealiseerd, met een dubbele doodlopende weg die te midden het gebied stopt. Dit is op zich al een ruimtelijk volstrekt onaantrekkelijke situatie.*

*...*

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting wat betreft het “eerste middelonderdeel”:

*“ ...*

*1. Eerste middelonderdeel*

**11.**

*Het gegeven dat de vergunning enkel verleend werd voor de noordelijke kavels en niet voor de zuidelijke kavels zou volgens verzoekende partij inhouden dat niet voldaan is aan de voorwaarde dat planaanpassingen ‘beperkt’ moeten zijn.*

**12.**

*Artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid, VCRO (zoals van toepassing op onderhavige zaak) bepalen hetgeen volgt:*

*...*

*Aan de voorwaarden van voormeld artikel werd voldaan.*

**13.**

*In eerste instantie geldt dat de opgelegde voorwaarde geen eigenlijke planaanpassing uitmaakt. Enkel wordt goedkeuring onthouden aan het noordelijk deel van de verkaveling, zonder dat ingegrepen wordt op de wegenis aanleg.*

*De plannen dienden daartoe niet te worden bijgesteld.*

*Enkel is sprake van een reductie van het programma, door de uitsluiting van kavels 4 tot en met 9. Deze kavels 4 tot en met 9 zijn naast elkaar gelegen en vormen een aparte strook in het project die visueel en planmatig gemakkelijk af te zonderen valt.*

...

*Het opzet van de oorspronkelijke opdeling wordt dus helemaal niet gewijzigd en zonder de totaliteit van het project te denatureren blijft de inplanting van de overblijvende kavels identiek ten aanzien van het origineel ingediend verkavelingsplan.*

#### **14.**

*In zoverre een en ander toch als planaanpassing zou worden beoordeeld, geldt in tweede instantie dat verwerende partij gebruik kon maken van de verruimde mogelijkheden om in graad van beroep gewijzigde plannen te kunnen vergunnen, zoals ingevoerd bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. Meer bepaald heeft zij de drie criteria vermeld in artikel 4.3.1, § 1, derde lid, VCRO ontmoet.*

#### **Ten eerste (artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 2°, VCRO).**

*In het kader van het openbaar onderzoek werden verscheidene bezwaren ingediend. Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bracht advies uit. Hieruit bleek dat een bezwaar lag in het gegeven dat het aantal kavels (12) voor een te grote dichtheid zou zorgen van het te ontwikkelen gebied.*

*Om tegemoet te komen aan deze bezwaren, werd een vergunning afgeleverd voor de 6 noordelijke kavels. De Deputatie motiveerde haar beslissing afdoende en stelde:*

...

*Dergelijke beslissing is perfect geldig, nu het noordelijk en het zuidelijk gedeelte op zichzelf functioneren. In dat verband motiveerde de Deputatie onder meer correct:*

...

#### **Ten tweede (artikel 4.3.1, § 1, derde lid, 1° en 3°, VCRO).**

*Ten onrechte stelt verzoekende partij dat de goede ruimtelijke ordening en de rechten van derden miskend worden door de bestreden beslissing, die geen duidelijkheid zou scheppen over de mogelijke verdere ontwikkeling van het projectgebied.*

*Dat standpunt kan niet worden bijgetreden. Verwerende partij heeft wel degelijk een visie omtrent de ruimtelijke ordening van het gebied uitgetekend. Het bestreden besluit heeft het volgende gesteld:*

...

*Alleszins geldt dat het noordelijk en het (uitgesloten) zuidelijk deel eigenstandige entiteiten (kunnen) vormen die los van elkaar beoordeeld kunnen worden. Het gaat hier om een 'gewoon' woongebied en bv. niet om een woonuitbreidingsgebied waar een vereiste inzake een globale ordening geldt. Enkel geldt de toets aan de alignering op de omgevingskenmerken. Verzoekende partij stelt nergens dat deze toets niet degelijk is gebeurd.*

*Het middelonderdeel faalt aldus in feite en naar recht."*

Wat betreft het tweede middelonderdeel herhaalt de tussenkomende partij haar uiteenzetting uit haar schriftelijke uiteenzetting. Zij voegt daar nog aan toe dat vragen gesteld kunnen worden bij het belang van de verzoekende partijen bij het tweede middelonderdeel omdat de verzoekende partijen zich in de omschrijving van hun belang hebben verzet tegen een hoge bouwdichtheid.

Vanuit dat belang zouden de verzoekende partijen geen baat hebben bij de realisatie van bescheiden lasten, die rechtens betrekking hebben op kleinere kavels.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat het opleggen van voorwaarden in een vergunningsbeslissing enkel een beperkte aanpassing kan inhouden van de ter beoordeling voorgelegde plannen en dat door het uit de verkaveling sluiten van de helft van de kavels de bestreden beslissing daar niet aan voldoet, dat er in wezen geen verkavelingsplan wordt aangepast maar een andere verkaveling wordt vergund dan het aangevraagde. Ze stellen verder dat de opgelegde voorwaarden afbreuk doen aan de bescherming van de goede ruimtelijke ordening en de rechten van derden schenden. Ten slotte betogen de verzoekende partijen dat de verwerende partij ten onrechte de verplicht te realiseren bescheiden last heeft doorgeschoven naar een volgende vergunningsfase.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en 2° VCRO dient een vergunning geweigerd te worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, bepaalt het volgende:

*“ ...*

*In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.*

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

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

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

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

*...”*

Het tweede lid van deze bepaling laat toe om voorwaarden op te leggen om de overeenstemming te waarborgen met het recht en de goede ruimtelijke ordening. Het feit op zich dat een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, wordt opgelegd om een vergunning te kunnen verlenen, volstaat derhalve niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

Het derde lid van de aangehaalde bepaling werd toegevoegd bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl. St.*, VI. Parl., 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34):

*“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel*

*4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.*

*2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.*

*Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

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

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;*

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

*Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.*

*3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.*

*Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.*

*4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.*

*Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts*

*mogelijk is wanneer:*

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

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

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

*Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.”*

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als “kleine planwijzigingen”.

Het opleggen van voorwaarden in een vergunning dient tevens te voldoen aan artikel 4.2.19, §1 VCRO dat bepaalt dat voorwaarden voldoende precies zijn, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk kunnen maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Die bepaling wordt in het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid onder meer als volgt toegelicht (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, 2011, nr. 1, p. 116):

*“ ...*

*375. Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn ; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.*

*De Raad van State stelde bvb. een schending van dat proportionaliteitsbeginsel vast in een zaak waarin aan een regularisatievergunning de voorwaarde werd verbonden dat de in de woning ingewerkte autobergplaats met bijhorende poort van plaats diende te wisselen met een venster aan de andere kant van de voordeur, één en ander om de gevelharmonie te bewerkstelligen. De Raad oordeelde dat zulks totaal onevenredig was, doordat de voorwaarde voor de aanvrager kosten zou teweegbrengen die niet meer in verhouding staan tot de gepleegde inbreuk.*

*Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.*

*Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.*

*...”*

Uit het voorgaande volgt dat voorwaarden die worden opgelegd in een vergunning, met inbegrip van het opleggen van een beperkte/kleine aanpassing van de plannen, het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken.

3.

Het aangevraagde beoogt het verkavelen van een terrein in 12 bouwkavels. De verwerende partij maakt in de bestreden beslissing een onderscheid tussen het noordelijk gedeelte van de verkaveling (kavels 1, 2, 3, 10, 11 en 12) en het zuidelijk gedeelte van de verkaveling (kavels 4, 5, 6, 7, 8 en 9). De verwerende partij acht het noordelijk gedeelte in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, maar niet het zuidelijk gedeelte dat een te grote dichtheid heeft met te kleine percelen, zonder link met het naastliggend natuurgebied.

Eén van de voorwaarden in de bestreden beslissing luidt dat de kavels 4 tot en met 9 uit de verkavelingsvergunning worden gesloten.

Dat het uitsluiten van deze kavels uit de vergunning neerkomt op een weigering van een (verkavelings)vergunning – en niet van een “stedenbouwkundige vergunning” zoals de verwerende partij stelt in de antwoordnota – voor het zogenaamd zuidelijk gedeelte van de aanvraag, houdt niet in dat het aangevraagde door die uitsluiting niet wordt gewijzigd/beperkt.

Er kan ook bezwaarlijk ontkend worden dat de wijziging niet substantieel is. Het aangevraagde dat een verkaveling voorziet in 12 bouwloten, met nieuwe wegenis voor de ontsluiting van 10 van de 12 kavels, wordt door de bestreden beslissing gereduceerd tot een verkaveling voor 6 kavels, waardoor een deel van de voorziene wegenis geen ontsluitingsfunctie meer heeft.

Met de verzoekende partijen dient vastgesteld te worden dat de voorwaarde om het zuidelijk gedeelte van de verkavelingsaanvraag uit te sluiten uit de vergunning in wezen gelijk staat met het vergunnen van een andere verkaveling dan de aangevraagde. Het feit dat de verwerende partij een mogelijkheid tot het verkavelen van het zuidelijk deel in het vooruitzicht stelt doet daar geen afbreuk aan.

De conclusie van het voorgaande is dat de voorwaarde om de kavels 4 tot en met 9 uit de verkavelingsvergunning te sluiten, niet voldoet aan de artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO *juncto* artikel 4.2.19, §1 VCRO.

De overige kritieken van de verzoekende partijen steunen op of hangen samen met deze voorwaarde, zodat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

Het middel van de verzoekende partij is in de aangegeven mate gegrond.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv IPON is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 september 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning voor zes loten wordt verleend onder voorwaarden en lasten op de percelen gelegen te 3120 Tremelo, Ketelbergstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 383h2, 384g, 384s en 385t2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, 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 5 juni 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ