

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 196.242 van 21 september 2009
in de zaak A. 150.686/X-11.850.**

In zake : 1. Toscing GEUTJES,
 2. Marjolein LARDINOYE,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat P. VAN RILLAER,
 kantoor houdende te 2820 BONHEIDEN,
 Putsesteenweg 8

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. SOCQUET,
kantoor houdende te 3080 TERVUREN,
Merenstraat 28.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Toscing GEUTJES en Marjolein LARDINOYE op 14 april 2004 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van “het besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van Vlaams Brabant van 12 februari 2004 houdende de niet inwilliging van het beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 25 april 2002 waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een ééngezinswoning op een perceel grond gelegen te 3140 Keerbergen, Nachtegalendreef, 12”;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 4 juni 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. VAN RILLAER, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat D. SOCQUET, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Op 29 januari 2002 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de eerste verzoekende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen een vergunning aan voor het “verbouwen van een ééngezinswoning” op een perceel gelegen aan de Nachtegalendreef te Keerbergen, kadastraal bekend sectie G, nr. 77/s.

Volgens de bij die aanvraag horende beschrijvende nota beoogt de aanvraag het “voltooien van een garage met overdekt terras”. Blijkens de bouwplannen wordt die garage, die een oppervlakte van 8,60 m op 5,40 m heeft, voorzien van een plat dak met een kroonlijsthoogte van 2,85 m. Het overdekt terras, dat de schakel vormt tussen de bestaande woning en de garage, heeft een oppervlakte van 4,60 m op 3,80 m.

Volgens het inplantingsplan paalt het voormelde perceel langs twee zijden, respectievelijk ongeveer 43,06 m en 70,80 m, aan de Nachtegalendreef en wordt aan beide zijden toegang genomen tot die dreef.

1.2. Bij brief van 26 maart 2002 deelt het gemeentebestuur aan de verzoekende partijen mee dat het college van burgemeester en schepenen op 21 maart 2002 beslist heeft hen “te verzoeken voorafgaandelijk over te gaan tot kosteloze grondafstand van de strook grond ter verbreding van de aanpalende wegen” en dat “bij gebreke van reactie van uwentwege (...) het schepencollege

genoodzaakt (zal) zijn over te gaan tot het afleveren van een weigering van de stedenbouwkundige vergunning”.

De eerste verzoekende partij antwoordt op 18 april 2002 daarmee “niet akkoord” te gaan omdat het college daarvoor “de geëigende procedure, nl. een onteigeningsprocedure, (dient) op te starten”.

Op grond daarvan weigert het college van burgemeester en schepenen op 25 april 2002 de gevraagde vergunning in de volgende bewoordingen:

“Het ingediend ontwerp voorziet in het voltooien van een garage met overdekt terras aan een moderne woning, waarvoor vergunning (werd) verleend op 21.11.1996;

Het pand is gelegen in de zone van voormeld bijzonder plan van aanleg nr. III De Boszone, goedgekeurd bij K.B. van 08.09.1964, gewijzigd bij M.B. 18.04.1984 en in herziening gesteld bij M.B. dd. 14.03.1994;

Perceel wijk G nr. 77s paalt aan straten waarvoor een rooilijnbreedte is vastgelegd op 8 m;

De rooilijn van deze straten is nog niet gerealiseerd;

Volgens art. 105 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kan de vergunningverlenende overheid lasten opleggen in het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning;

Gelet op ons schrijven dd. 26.03.2002 aan de bouwheer met verzoek over te gaan tot kosteloze grondafstand van een strook grond ter verbreding van de aanpalende wegen;

Gelet op het schrijven van 18.04.2002 van de bouwheer, waarbij hij mededeelt niet akkoord te gaan met de afstandsbelofte”.

1.3. In het kader van hun beroep bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, stellen de verzoekende partijen dat de door het college gevraagde kosteloze grondafstand geen last is in de zin van artikel 105 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO).

1.4. Op 13 mei 2003 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep van de verzoekende partijen in, op voorwaarde dat:

- “- op het ogenblik van realisatie van het openbaar domein, zoals voorzien is in het BPA III De Boszone, de grondafstand, die nodig is voor de uitvoering van het voorziene wegprofiel, gratis wordt overgedragen aan de gemeente. De modaliteiten worden op dat ogenblik door de gemeente vastgelegd.
- voorafgaand aan de uitvoering van de werken, een verbintenis wordt opgemaakt tussen de aanvrager en de gemeente, waarbij de belofte van grondafstand in geval van heraanleg en verbreding van de weg wordt gegarandeerd”.

1.5. Met een schrijven van 15 mei 2003, waar het voormelde besluit niet is bijgevoegd, wordt aan de verzoekende partijen het volgende meegedeeld:

“Uw beroepsschrift van 11 juni 2002 betreffende de aanvraag tot het verbouwen van een ééngezinswoning, op een perceel grond, gelegen Nachtegalendreef 12 te 3140 Keerbergen werd door de bestendige deputatie op 13 mei 2003 ingewilligd op voorwaarde dat:

- op het ogenblik van realisatie van het openbaar domein, zoals voorzien is in het BPA III De Boszone, de grondafstand, die nodig is voor de uitvoering van het voorziene wegprofiel, gratis wordt overgedragen aan de gemeente. De modaliteiten worden op dat ogenblik door de gemeente vastgelegd.
- voorafgaand aan de uitvoering van de werken, een verbintenis wordt opgemaakt tussen de aanvrager en de gemeente, waarbij de belofte van grondafstand in geval van heraanleg en verbreding van de weg wordt gegarandeerd.

Derhalve vraag ik u mij van de initieel ingediende bouwplannen vier exemplaren, origineel ondertekend door de ontwerper en de bouwheer, binnen 14 dagen toe te zenden. Hoe sneller die plannen worden bezorgd, hoe sneller de beslissing van de bestendige deputatie kan betekend worden.

Indien u deze plannen niet aan onze dienst bezorgt, zal de bestendige deputatie haar eerste besluit intrekken en een volledig negatief besluit terzake nemen”.

1.6. De raadsman van de eerste verzoekende partij antwoordt met een schrijven van 8 juli 2003 dat “de (...) opgelegde last buiten verhouding staat tot” de bouwaanvraag en dat “de opgelegde last (...) uiteindelijk niets te maken (heeft) met hetgeen mijn cliënt gevraagd heeft, namelijk een bouwvergunning voor een kleinere garage”.

1.7. Met het bestreden besluit van 12 februari 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wordt het beroep van de verzoekende partijen niet ingewilligd omdat zij “niet akkoord gaa(n) met de voorgestelde voorwaarden”.

2. Ontvankelijkheid

2.1. De verwerende partij betoogt dat de verzoekende partijen niet de nietigverklaring vorderen van haar voormelde besluit van 13 mei 2003 en van haar besluit van 7 augustus 2003 waarbij zij het eerstgenoemde besluit heeft gehandhaafd en dat “de eventuele vernietiging van het thans bestreden besluit (...) er dan ook enkel toe (kan) leiden dat het besluit van 7 augustus 2003 zijn volle rechtskracht herneemt” zodat “het beroep ingewilligd (blijft) onder de in dit besluit opgelegde voorwaarden, te weten de realisatie van de grondafstand en de redactie van een voorafgaandelijke verbintenis tussen de aanvrager en de gemeente” en besluit dat

het annulatieberoep moet worden afgewezen “bij gebreke aan het vereiste rechtens belang”.

2.2. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat met het bestreden besluit impliciet maar zeker de voormelde, aan de verzoekende partijen nimmer betekende, besluiten van 13 mei en 7 augustus 2003 werden ingetrokken.

2.3. Het beroep tot nietigverklaring is enkel gericht tegen het besluit van 12 februari 2004 van de verwerende partij “houdende de niet inwilliging van het beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 25 april 2002 waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een ééngezinswoning op een perceel grond gelegen te 3140 Keerbergen, Nachtegalendreef, 12”.

De verzoekende partijen hebben het naar het recht vereiste belang om het bestreden besluit aan te vechten.

3. Ten gronde

3.1.1. Ter adstruering van het derde middel betogen de verzoekende partijen wat volgt:

“Ingevolge artikel 105, §1, eerste lid, D.R.O., kan de vergunningverlenende overheid lasten opleggen in het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Volgens artikel 105, §1, tweede lid, D.R.O. moeten deze lasten in verhouding zijn tot het te ontwikkelen project.

De last die van verzoekers gevorderd wordt is de gratis grondafstand van minstens 2,5 meter breed en dit langs de twee zijden van hun perceel.

De ene zijde heeft een lengte van 50 meter. De andere zijde heeft een lengte van 70 meter. Dit impliceert de afstand van een strook grond van 2,5 meter breed en 120 meter lang of een oppervlakte van 300m². De bouwgrond ter plaatse heeft een waarde van 100 € per m² zodat de waarde van de afgestane grond minstens gelijk is aan 30.000 €.

In het tweede middel werd aangetoond dat de oppervlakte van de afgestane grond niet op voorhand vaststaat en dat de opgelegde afstandsbelofte ook een afstand kan inhouden van een strook grond van 5 meter breed. In dat geval wordt een oppervlakte afgestaan van 600 m² met een waarde van 60.000 €.

De aanvraag heeft enkel betrekking op een garage van +/- 50m² en een overdekt terras. Volgens het technisch verslag betreft het relatief kleine werken.

De opgelegde last, nl. de afstand van een oppervlakte met een waarde tussen de 30.000 en de 60.000 € is kennelijk niet in verhouding met de relatief kleine werken waarop de aanvraag betrekking heeft.

Door de vergunning voor die werken te weigeren omdat verzoekers niet akkoord waren met de opgelegde grondafstand, miskent het bestreden besluit het artikel 105, §1 tweede lid, D.R.O. en (...) het evenredigheidsbeginsel”.

3.1.2.

De verwerende partij repliceert wat volgt:

“Verzoekers stellen te deze dat de opgelegde lasten niet in verhouding zijn tot het te ontwikkelen project, zoals vereist door voormelde bepaling.

In dit middel kunnen verzoekers klaarblijkelijk wel precies de omvang van de af te stane grond berekenen. In het tweede middel was dit blijkbaar nog een probleem.

Feit is dat de grond waarvan afstand dient te gebeuren geen bebouwbare strook betreft. Het is verzoekers hoedanook niet toegelaten, onder welke omstandigheid dan ook, om het desbetreffende perceel te gaan volbouwen tot tegen de huidige weg of tot op minder dan 2,5 meter van de rooilijn. Dit zou manifest strijdig zijn met de thans gangbare stedenbouwkundige voorschriften.

Enige vergelijking met de door verzoekers gehanteerde prijzen voor bouwgrond - los van de vraag of de grond ter plaatse al effectief 100 € per m² zou bedragen - heeft geen enkele zin.

Het betreft hier de overdracht van een niet-bebouwbare strook in functie van de realisatie van het voorziene wegprofiel. De Nachtegalendreef heeft zowel aan westelijke als aan noordelijke zijde een feitelijke breedte van slechts 3 meter. In het BPA werd de rooilijnbreedte bepaald op 8 meter. Het college van burgemeester en schepenen wenst de rooilijnbreedte te realiseren door over te gaan tot kosteloze grondafstand van de verzoekers in kwestie. Het is dus uitgesloten dat verzoekers ooit een stedenbouwkundige vergunning zullen kunnen bekomen voor voormelde strook grond.

Daarenboven dient te worden vastgesteld dat de opgelegde lasten wel degelijk in verhouding zijn tot het te ontwikkelen project. Met name wordt in het bestreden besluit dienaangaande uitdrukkelijk gemotiveerd dat ‘(...) de aanvraag omvat de uitbreiding van de woning met een garage en een overdekt terras. Het betreft relatief kleine werken. Toch vormen de werken een meerwaarde aan de woning die niet verloren gaat door een verminderde perceelsoppervlakte na gratis grondafstand van een 2,5 meter langs twee zijden van het perceel. De opgelegde last veroorzaakt geen overdreven waardevermindering van het perceel, en kan bijgevolg als redelijk beschouwd worden. (...)’.

De opgelegde lasten zijn in deze aldus geenszins kennelijk onredelijk.

De verzoekende partijen beklagen zich in deze over de in het besluit van 7 augustus 2003 opgelegde lasten, waar de verwerende partij deze lasten juist in voormeld besluit heeft opgenomen om, rekening houdende met de uitvoering van het voorziene wegprofiel, aan verzoekers vooralsnog een stedenbouwkundige vergunning te kunnen toekennen, waar het college van burgemeester en schepenen, gelet op het feit dat verzoekers zich niet akkoord konden verklaren met de vooropgestelde lasten, zonder meer is overgegaan tot de weigering van de ingediende aanvraag.

De opgelegde lasten vormen geen enkele belemmering voor de huidige of eventueel toekomstige ontwikkeling van het perceel, en tasten evenmin de functionaliteit van het perceel aan.

Naar de vermeende waardevermindering van het perceel toe dient opgemerkt dat enerzijds de eventueel in te nemen strook hoedanook geen bebouwbare oppervlakte betreft en dat anderzijds de thans onverharde harde berm zou worden verhard. Deze werken zouden geenszins de waarde van het perceel verminderen.

Daarenboven, het weze herhaald, zou de overdracht van de strook grond slechts dienen te gebeuren op het ogenblik van de realisatie van het voorziene wegprofiel.

De opgelegde lasten zijn aldus wel degelijk in verhouding tot het te ontwikkelen project.

Het evenredigheidsbeginsel werd in deze geenszins geschonden.
Het middel dient als ongegrond te worden afgewezen”.

3.1.3. De verzoekende partijen dupliceren wat volgt:

“1. Volgens artikel 105, §1, tweede lid D.R.O. moeten de lasten in verhouding zijn tot het te ontwikkelen project.

In het verzoekschrift tot vernietiging werd uiteengezet dat de opgelegde last bestaat uit de kosteloze afstand van een strook grond waarvan de juiste oppervlakte niet vaststaat maar die minstens gelijk is aan 300 m² en hoogstens gelijk is aan 600 m².

De aanvraag heeft enkel en alleen betrekking op een garage van ± 50 m² en een overdekt terras.

De opgelegde last bestaande uit de afstand van een oppervlakte tussen de 300 m² en de 600 m² is kennelijk niet in verhouding tot de relatief geringe werken waarop de aanvraag betrekking heeft.

2. Daarbij komt dat de evenredigheidsregel uit artikel 105, §1, tweede lid, D.R.O. ook moet bekeken worden vanuit het oogpunt van de last die de vergunning voor de openbare overheid meebrengt (...).

De vergunning brengt in casu geen enkele last mee voor de openbare overheid.

Door de vergunning voor de aangevraagde werken te weigeren omdat verzoekers niet akkoord waren met de opgelegde grondafstand, miskent het bestreden besluit dan ook het artikel 105, §1, tweede lid, D.R.O. en het evenredigheidsbeginsel”.

3.2.1. Artikel 105, § 1 DRO, zoals van toepassing ten tijde van het nemen van het bestreden besluit, luidt onder meer als volgt:

“De vergunningverlenende overheid kan lasten opleggen in het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning.

De lasten moeten in verhouding zijn tot de te ontwikkelen projecten.

Buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering van de werken, kunnen deze lasten onder meer de verwezenlijking of de renovatie van de wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en van woningen, op kosten van de vergunninghouder, bepalen.

De lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast voor haar, de eigendom wordt overgedragen van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.

De vergunningverlenende overheid maakt, bij het opleggen van lasten, een onderscheid tussen de lasten die onmiddellijk uitgevoerd moeten worden, en de lasten die nadien uitgevoerd moeten worden.

(...)”.

3.2.2. Uit de bestreden akte blijkt dat het enige weigeringsmotief de vaststelling is dat de verzoekende partijen niet akkoord waren met de kosteloze

grondafstand aan de gemeente volgens haar modaliteiten “op het ogenblik van (de) realisatie van het openbaar domein, zoals voorzien is in het BPA III De Boszone (...) nodig (...) voor de uitvoering van het voorziene wegprofiel” en met het aangaan van de verbintenis met de gemeente “voorafgaand aan de uitvoering van de werken (...) waarbij de belofte van grondafstand in geval van heraanleg en verbreding van de weg wordt gegarandeerd”.

Spijts de vaststelling dat in het besluit van 13 mei 2003 sprake is van het voorwaardelijk inwilligen van het beroep van de verzoekende partijen, heeft het weigeringsmotief in het bestreden besluit geen uitstaans met de voorwaarden die krachtens artikel 105, § 2 DRO kunnen worden opgelegd in het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, maar wel met de lasten die in datzelfde kader krachtens artikel 105, § 1 DRO kunnen worden opgelegd. Dit blijkt ten andere ook uit de overwegingen die het besluit van 13 mei 2003 dragen.

3.2.3. Artikel 105, § 1, tweede lid DRO bepaalt dat de lasten in verhouding moeten zijn tot het te ontwikkelen project. Deze bepaling vormt een bijzondere toepassing van het evenredigheidsbeginsel. Bij het beoordelen van deze opgelegde evenredigheid moet zowel rekening worden gehouden met het voordeel van de begunstigde van de vergunning als met de last die de vergunning voor het bestuur meebrengt. Het komt de Raad van State in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht niet toe om zijn oordeel over de gepastheid van een bepaalde last in de plaats te stellen van het oordeel van de bevoegde overheid. De Raad van State kan enkel nagaan of die overheid de grenzen van de wettigheid niet te buiten is gegaan. Aldus kan hij nagaan of de overheid in redelijkheid tot haar oordeel is kunnen komen en, meer bepaald, of zij geen last heeft opgelegd die in een kennelijke wanverhouding staat tot het te ontwikkelen project.

3.2.4. In dat verband overweegt het voormelde besluit van 13 mei 2003 wat volgt:

“De Nachtegalendreef is samengesteld door twee noord-zuid lopende straten tussen de Vlieghavenlaan en de A. Cleynhemlaan met een kort verbindingsdeel hiertussen. De hoofdstraat wordt gevormd door het oostelijk deel van de Nachtegalendreef. Het westelijk deel is ter hoogte van het Koninklijk Atheneum een autoluwe éénrichtingsstraat vanaf de Vlieghavenlaan. Ter hoogte van het perceel kan de dreef ook over een beperkte afstand vanaf de andere zijde ingereken worden. Het terrein vormt een hoekperceel van het westelijk straatdeel en de korte verbindingsstraat. Dit laatste deel van de Nachtegalendreef is een éénrichtingsstraat vanaf het oostelijk deel. De Nachtegalendreef is een smalle geasfalteerde woonstraat van ongeveer 3 meter breed met aan beide zijden een onverharde aarden berm. De weg is niet

voorzien van een fiets- of voetpad. Het is een uiterst rustige straat waar enkel plaatselijk autoverkeer voor een 10-tal woningen komt. Naast autoverkeer kunnen fietsers gebruik maken van de weg, vooral in functie van de school. Het huidige wegprofiel en de huidige verkeersafwikkeling verzekeren de verkeersveiligheid van zwakke weggebruikers.

De woning is vanaf twee plaatsen van de Nachtegalendreef toegankelijk langs een verharde aarden oprit. De ontbossing op het perceel, die voor de bouw van de woning noodzakelijk was, bleef beperkt. De woning is ingeplant op 19 meter uit de wegas; ze is geconcipteerd in L-vorm, met de ingesloten hoek zuidelijk georiënteerd en van de Nachtegalendreef weg. De woning heeft twee bouwlagen met plat dak.

De aanvraag beoogt de uitbreiding aan de noordzijde van de woning, met een garage en een overdekt terras. De garage ($\pm 50 \text{ m}^2$) biedt plaats voor 2 wagens. Het overdekt terras vormt de schakel tussen de bestaande woning en de garage. De uitbreiding heeft een kroonlijsthoogte van 2,85 meter en is voorzien van een plat dak.

De aanvraag ligt binnen de grenzen van het BPA De Boszone (goedgekeurd bij KB d.d. 08-09-1964). Het BPA werd op 14-03-1994 bij MB in herziening gesteld. Het BPA bevat een bestemmingsplan met daarop de weergave van de werkelijke breedte van het openbaar domein, maar aangeduid met de gewenste breedte. Het BPA bevat geen onteigeningsplan, noch vaste referentiepunten die het verloop van de wegenis exact bepalen. De gemeente meet daarom principieel de gewenste wegbreedte vanaf de as van de huidige weg. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het BPA.

(...)

De voorliggende Nachtegalendreef heeft zowel aan westelijke als aan noordelijke zijde een feitelijke breedte van slechts 3 meter. In het BPA werd de rooilijnbreedte bepaald op 8 meter. Het College van burgemeester en schepenen wenst de rooilijnbreedte te realiseren door over te gaan tot kosteloze grondafstand van de eigenaar in kwestie, naar aanleiding van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Omdat de aanvragers schriftelijk hebben laten weten dat ze niet wensen in te gaan op dit verzoek, werd de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning geweigerd. De weigering is m.a.w. volledig gebaseerd op het vermoeden dat de lasten die de gemeente bij de vergunning oplegt, niet zullen nagekomen worden.

De wetgeving verbiedt deze werkwijze niet. Indien de voorwaarden (lasten) die zouden opgelegd worden bij een vergunning, niet worden nagekomen door de vergunninghouders, dan heeft de vergunning geen rechtskracht en is ze bijgevolg niet uitvoerbaar. Starten met de uitvoering van de vergunde werken vormt op dat ogenblik een stedenbouwkundige overtreding. Door een voorafgaandelijke weigering af te leveren wanneer men met vrij grote zekerheid weet dat de voorwaarden niet zullen nagekomen worden, vermijdt men enerzijds dat een vergunning geen rechtskracht zal hebben, anderzijds worden ook eventuele stedenbouwkundige overtredingen tegen de opgelegde vergunning voorkomen.

Artikel 105 van het DRO van 18 mei 1999 bepaalt dat de vergunningverlenende overheid lasten kan opleggen in het kader van het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. De lasten moeten in verhouding zijn tot de te ontwikkelen projecten.

Buiten de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering van de werken, kunnen deze lasten onder meer de verwezenlijking of de renovatie van de wegen, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, nuts-voorzieningen en van woningen, op kosten van de vergunninghouder, bepalen.

De lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast voor haar, de eigendom wordt overgedragen van de in de aanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen en de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd. De vergunningverlenende overheid maakt, bij het opleggen van lasten, een onderscheid tussen de lasten die in de eerste fase van de werken uitgevoerd moeten worden, en de lasten die nadien uitgevoerd moeten worden. De Vlaamse regering heeft nog geen nadere regels vastgesteld met betrekking tot de vorm en de inhoud van de lasten en de voorwaarden die kunnen worden opgelegd bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning.

De verkeersveiligheid in de omgeving van het perceel wordt met het huidige wegprofiel en de plaatselijke verkeersafwikkeling gegarandeerd. Toch voorziet het BPA meer dan een verdubbeling van de wegbreedte. Dit dient als een weloverwogen planoptie beschouwd te worden. Daar echter geen onteigeningsplan bij het BPA hoort, en er evenmin een rooilijnplan of correct opmetingsplan met vaste referentiepunten bestaat, ontstaat de indruk dat de aangeduide wegbreedte mogelijkheden in de toekomst open laat, zonder dat hier evenwel een concrete en vandaag noodzakelijke aanzet tot realisatie van het nieuw wegprofiel bestaat.

Artikel 105 bepaalt dat grond kosteloos kan overgedragen worden, wanneer de werken zijn begonnen. Wanneer bijgevolg op dit ogenblik een principiële kosteloze grondafstand wordt opgelegd naar aanleiding van een stedenbouwkundige vergunning, is het aangewezen om deze voorwaarde te koppelen aan de eventuele uitvoering van de wegenis zoals voorzien is in het BPA. Volgens de huidige feitelijke situatie kan vermoed worden dat de uitvoering van de wegenis niet onmiddellijk zal gebeuren. Er lijkt dan ook geen concrete aanleiding te bestaan om de overdracht van grond nu te laten plaats vinden. Anderzijds werd de wegbreedte als een weloverwogen planoptie vastgelegd, waardoor de last geen theoretische inname inhoudt.

De aanvraag omvat de uitbreiding van de woning met een garage en een overdekt terras. Het betreft relatief kleine werken. Toch vormen de werken een meerwaarde aan de woning die niet verloren gaat door een verminderde perceelsoppervlakte na gratis grondafstand van een 2,5 meter langs twee zijden van het perceel. De opgelegde last veroorzaakt geen overdreven waardevermindering van het perceel, en kan bijgevolg als redelijk beschouwd worden”.

3.2.5. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het door de verzoekende partijen beoogde voordeel de uitbreiding is van hun woning met een garage van circa 50 m² en een overdekt terras van circa 17 m² op een perceel van minstens 3.500 m² met een woning van circa 308 m², hetzij een volumeuitbreiding van 856 m³ tot 990 m³. De last die de verwerende partij bij de vergunningverlening wenste op te leggen, zijnde een kosteloze grondafstand “op het ogenblik van realisatie van het openbaar domein” van ongeveer 285 m², is in overeenstemming met het BPA “De Boszone” dat een rooilijnbreedte van 8 m voorziet, terwijl de feitelijke breedte van de Nachtegalendreef thans slechts 3 m bedraagt, en laat enkel “mogelijkheden in de toekomst open (...) zonder dat hier evenwel een concrete en vandaag noodzakelijke aanzet tot realisatie van het nieuw wegprofiel bestaat”.

Het weigeringsmotief dat gesteund is op de vaststelling dat de verzoekende partijen hebben geweigerd de voorgestelde last te aanvaarden bij de vergunningverlening, getuigt in de gegeven omstandigheden niet van een kennelijke wanverhouding tussen de last die het bestuur wenste op te leggen en de geweigerde aanvraag van de verzoekende partijen.

3.2.6. Het middel is niet gegrond.

3.3. Het auditoraatsverslag is met toepassing van artikel 24, tweede lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, beperkt tot het onderzoek van het derde middel. Er bestaat derhalve grond de zaak verder te onderzoeken.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

De debatten worden heropend.

Artikel 2.

Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het verder onderzoek van de zaak.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig september 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.