

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0306 van 22 april 2014  
in de zaak 1011/0249/A/8/0217

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Lode LERMYTE  
kantoor houdende te 9990 Maldegem, Stationsstraat 55  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

[REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jos MERTENS  
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Kortrijksesteenweg  
1144G  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 november 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem van 21 juni 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend die strekt tot de regularisatie van de bouw van drie sociale woningen en bijhorende garages.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De behandeling van de vordering die initieel aan de eerste kamer werd toegewezen, werd op 20 december 2013 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lode LERMYTE die voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw [REDACTED] die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Koen KINDT die loco advocaat Jos MERTENS voor de tussenkommende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 17 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2011 vastgesteld dat de verzoekende partij tot tussenkomst als aanvrager belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO is en dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen. De beslissing van het statutair bevoegde orgaan om in rechte te treden, is tijdig genomen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 3 februari 2006 geeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning af voor de bouw van 3 sociale woningen en 3 garages.

De betrokken percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied gelegen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Omdat de werken niet volledig volgens de stedenbouwkundige vergunning van 3 februari 2006 werden uitgevoerd, dient de tussenkomende partij op 4 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem een aanvraag in die strekt tot de regularisatie van de bouw van 3 sociale woningen en 6 garages.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 maart 2010 tot en met 19 april 2010, dienen de verzoekende partijen 3 bezwaarschriften in.

De dienst Infrastructuur van de gemeente Maldegem brengt op 12 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem brengt op 17 mei 2010 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 8 juni 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem weigert op 21 juni 2010 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 20 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 21 september 2010 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 oktober 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 14 oktober 2010 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als volgt:

“ ...

Beoordeling

(...)

De juridische aspecten

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

De goede ruimtelijke ordening

*Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag onder meer geweigerd op grond van een beweerd ontbrekend bewijs inzake de stabiliteit van de opgerichte woningen waarvoor thans regularisatievergunning wordt gevraagd.*

*De discussie omtrent de stabiliteit van de drie opgerichte woningen om reden dat daarin een aantal beperkte wijzigingen met betrekking tot sommige muren werden doorgevoerd ten overstaan van de initiële vergunde plannen, heeft op zich niets te maken met de goede ruimtelijke ordening.*

*Er is immers niets gewijzigd aan het uitzicht van de drie woningen, noch aan hun volumes, functionele inpasbaarheid etc., ten overstaan van de al vergunde plannen.*

*In werkelijkheid betreft het hier een zuiver burgerrechtelijke en contractuele discussie tussen de kopers van de woningen en verzoekster, waar de kopers van de woningen*

*twijfels zijn gaan zaaien over de stabiliteit van de opgerichte en door hen aangekochte woningen.*

*Het wijzigen van de niet dragende wanden en het feit dat de gevelsteen werd weggelaten in de doorrit, waarbij de dragende structuur bewaard blijft, hoeft de stabiliteit van de bebouwing niet in het gedrang te brengen. Uit de verklaring van de architect blijkt dat de woningen uitgevoerd werden conform de opgemaakte stabiliteitsstudie.*

*De voorliggende aanvraag werd aldus door het college niet geweigerd vanuit de goede ruimtelijke ordening, maar vanuit een privaatrechterlijk probleem.*

*De opmerkingen van beide bureaus, onder meer dat de dakvorm van de woningen is gewijzigd en in toekomst problemen of beperkingen gaan opleveren voor hun perceel, is volgens appellant absoluut door geen enkel gegeven gestaafd. Dit standpunt wordt bijgetreden: de huidige plannen voorzien in een veel eenvoudiger dakconstructie, waar het in principe zelfs gemakkelijker is om tegen te bouwen dan de oorspronkelijk vergunde toestand met sheddak.*

*Er wordt door appellant een attest afgeleverd betreffende de afgeleverde septische put. Uit wat voorafgaat kan besloten worden, dat op vlak van ruimtelijke ordening de gevraagde afwijkingen t.o.v. de oorspronkelijk vergunde bouwplannen geen negatieve impact hebben. Het gebouw, dat qua volumewerking grotendeels overeenkomt met het oorspronkelijk vergund gebouw brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.*

*Uit wat voorafgaat kan besloten worden, dat op vlak van ruimtelijke ordening de gevraagde afwijkingen t.o.v. de oorspronkelijk vergunde bouwplannen geen negatieve impact hebben. Het gebouw, dat qua volumewerking grotendeels overeenkomt met het oorspronkelijk vergund gebouw brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft**

De verzoekende partijen dienen zich aan als belanghebbende derden. In overeenstemming met artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO begint voor belanghebbende derden de beroepstermijn van 30 dagen te lopen vanaf de dag na die van de aanplakking.

Het dossier bevat geen attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.23, §4, derde lid VCRO. Uit het dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 19 oktober 2010 zowel aan de tussenkommende partij als aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem heeft betekend. De beroepstermijn kon dus ten vroegste op 21 oktober 2010 een aanvang nemen.

Alleen al daaruit blijkt dat het beroep tot vernietiging, dat met een aangetekende brief van 18 november 2010 is ingediend, tijdig is.

## **B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft**

Artikel 4.8.16. §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbende derden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Uit de bij het verzoekschrift gevoegde akten blijkt dat de verzoekende partijen eigenaar zijn van de woningen waarop de bestreden regularisatievergunning betrekking heeft. In het verzoekschrift voeren zij aan dat als gevolg van de regularisatie van de stedenbouwovertredingen de woningen op het vlak van thermische en akoestische isolatie gebreken vertonen. Hun belang bij het beroep is daarmee afdoende aangetoond. Noch de verwerende, noch de tussenkomende partij stelt dat belang overigens in vraag.

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan ‘het ontbreken van een verkavelingsvergunning’.

Het middel wordt als volgt ontwikkeld:

“ ...

*Luidens artikel 4.2.15. §1 VCRO mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw.*

*Deze bepaling stemt overeen met eenzelfde verplichting opgelegd door art. 101 DRO '99.*

*Deze op het ogenblik van de initiële bouwaanvraag geldende bepaling voorzagt trouwens in §3 dat vervreemding van een kavel pas toegelaten was nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar was opgemaakt.*

*Ten deze is de splitsing van het betrokken perceel in drie percelen gebeurd louter op basis van een Proces-Verbaal van meting en opsplitsing opgemaakt door een landmeter-schatter.*

*Het ontbreken van een verkavelingsvergunning en een verkavelingsakte maakt dat de initiële bouwvergunning onwettig werd toegekend, en maakt dan ook dat de regularisatie (...) geen enkele wettelijke basis heeft.*

*Hier kan ten overvloede verwezen worden naar het Arrest van de Raad van State de dato 07.04.2009 nr 192.243 alwaar eenzelfde redenering wordt uiteengezet, leidend tot vernietiging.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt daarop als volgt:

“ ...

*Verzoekers stellen in een eerste middel dat de bestreden beslissing een schending van artikel 4.2.15. §1 VCRO inhoudt, nu er ten onrechte geen verkavelingsvergunning*

*aanwezig is voor de te regulariseren constructies.*

*Uit de feitelijke beschrijving van het project door de deputatie en door verzoekers blijkt dat op het betreffende bouwperceel, na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning (die niet volledig zou worden gevolgd), 3 eengezinswoningen werden opgetrokken.*

*Nadat deze woningen volledig werden afgewerkt werden zij te koop gesteld en werden zijn, samen met de grond waarop zij stonden, na opmeting door een landmeter, afgesplitst van het geheel middels een authentieke verkoop- en splitsingsakte.*

*Op geen enkele wijze is dus voldaan aan de gedefinieerde voorwaarde voor een verkavelingsvergunning ex artikel 4.2.15. §1 VCRO:*

*“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.”*

*De bouwheer beoogde geenszins om een onbebouwd stuk grond in aparte percelen op te splitsen om deze daarna te kunnen verkopen, waarna zij op verschillende tijdstippen door de kopers konden worden bebouwd.*

*Er werd voor dit project dan ook gebruik gemaakt van de bekende stedenbouwkundige rechtsfiguur van de ‘collectieve bouwvergunning’: Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van meerdere, al dan niet aaneen gekoppelde woningen op 1 groot perceel, waarbij na bebouwing de woningen en de bijbehorende grond van het geheel wordt afgesplitst. Deze mogelijkheid wordt expliciet in artikel 5.2.2. VCRO voorzien en geregeld.*

*Deze techniek wordt frequent gebruikt, algemeen aanvaard in de rechtsleer en expliciet toegelaten door de decreetgever.*

*Op geen enkele wijze wordt hiermee het doel van de verkavelingsvergunningsplicht omzeild of miskend, noch worden rechten van derden geschaad of wordt afbreuk gedaan aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Het doel van een verkavelingsvergunning is tweeledig: vooreerst biedt een verkavelingsvergunning een bepaalde zekerheid aan de kopers dat zij een stedenbouwkundige vergunning conform de voorschriften zullen kunnen bekomen voor hun perceel/lot. Daarnaast zorgen de voorgestelde en door de vergunningverlenende overheid te beoordelen voorschriften er voor dat de toekomstige bebouwing in min of meerdere mate uniform zal zijn en er voor het geheel gebied een goede plaatselijke aanleg wordt gerealiseerd, hetgeen een goede ruimtelijke ordening ten goede komt.*

*Een collectieve bouwvergunning waar een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen voor de bouw van verschillende woningen waarborgt beide doelstelling van een verkavelingsvergunning in grotere mate dan een verkavelingsvergunning zelf kan: De toekomstige koper is absoluut zeker van de bebouwing, aangezien ze reeds aanwezig is, daarenboven heeft de vergunningverlenende overheid een absoluut zicht op de beoogde bebouwing, aangezien deze gelijktijdig en concreet wordt aangevraagd en aldus te beoordelen is.*

Verzoekers verwijzen ten onrechte naar het vernietigingsarrest nr. 192.243 van de Raad van State. De situatie is niet vergelijkbaar nu in de aanhangige zaak een splitsing van een onbebouwde grond voor woningbouw werd bekomen zonder verkavelingsvergunning.

Een verkavelingsvergunning is in casu geenszins vereist.

De bestreden beslissing vindt geen rechtsgrond in het opgeworpen artikel, zodat het eerste middel ongegrond is.

...

3.

Ter weerlegging van het middel stelt de tussenkomende partij als volgt:

“ ...

12. Conform artikel 4.2.15 § 1 Vlaamse Codex RO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) is een verkavelingsvergunning enkel nodig voor het verkavelen van een **stuk grond** voor woningbouw.

Deze bepaling stemt overeen met artikel 101 DRO (decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening).

De rechtsleer en de rechtspraak is duidelijk en éénvoudig (...):

‘Een verkaveling is - in de niet-juridische betekenis – een operatie met als doel het verdelen van **onbebouwde** gronden...’

Zie LUST S., ‘Vergunningen’, in Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw, HUBEAU, B. en VANDEVYVERE W. (ed.), Brugge, Kluwer, 2004, 548, nr. 58 met verwijzing naar L.P. SEUTENS, Ruimtelijke ordening, Antwerpen, Maarten-kluwer, 1973, 57. **Voor het verdelen van bebouwde gronden is geen verkavelingsvergunning vereist.** Zie bijvoorbeeld R. V. St., Kremer-Wasmuth, nr. 66 863, 18 juni 1997, (...); R. VEKEMAN, “Overzicht van rechtspraak 1991-1998. Deel III – bouw en verkavelingsvergunningen – formele regeling”, T.R.O.S., 1999, 26’

‘Een eigenaar die op eenzelfde terrein verschillende constructies opricht en ze naderhand afzonderlijk verhandelt, ontsnapt aan het vereiste van de **verkavelingsvergunning**. Voor de uitvoering van de bouwwerken moet dan immers niet tot verkaveling worden overgegaan en na de voltooiing van de werken geschiedt de verkaveling niet meer met het oog op woningbouw. Het verlenen van een verkavelingsvergunning zou op dat ogenblik trouwens nog weinig zin hebben, juist omdat de bouwwerken voltooid zijn. Tegen zo’n omzeiling van het vereiste van de verkavelingsvergunning kan geen fundamenteel bezwaar worden ingebracht, aangezien ook bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning de nodige stedenbouwkundige eisen kunnen worden gesteld (...)’

(zie VEKEMAN R., Ruimtelijke ordening en stedenbouw, Recht & Praktijk, Kluwer Mechelen 2004, 329-330, nr. 355 met verwijzing naar R.v.St., gem. Waterloo, nr. 24.335, 11 mei 1984, (...); R.v.St., Kremer-Wasmuth, nr. 66863, 18 juni 1997(...); M. BOES, “De notariële verkoopakte i.v.m. de wet van 9 juli 1971 tot regeling van de woningbouw en der verkoop van te bouwen of in aanbouw zijnde woningen”, T. Not., 1973, 156)

Ook op de website (...) van de Vlaamse overheid wordt expliciet vermeld (...):

*'Voor het splitsen van een grond in meerdere loten om minstens één van die loten te verkopen als bouwgrond is een verkavelingsvergunning nodig.*

***Let op: Verkoopt u de loten pas nadat er minstens een winddichte ruwbouw op staat (projectontwikkeling), dan is voorafgaand verkavelen niet nodig. Dan volstaat een stedenbouwkundige vergunning.'***

*13. In casu werden de authentieke koopcontracten (zie stukken 1-3 stukkenbundel verzoekers) verleden op 25 september 2008, respectievelijk 30 september 2008, nl. ongeveer 4 maanden na de voorlopige oplevering van de woningen op 6 mei 2008 (stuk 13).*

*De woningen bevonden zich dus minstens in een staat van winddichte ruwbouw op het moment dat zij te koop werden gesteld.*

*Conform de hierboven geciteerde rechtsleer en rechtspraak, diende geen verkavelingsvergunning aangevraagd.*

*Dit was ook de mening van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar, zowel bij de eerste stedenbouwkundige vergunning als bij de aanvraag tot regularisatie.*

*Op geen enkel ogenblik heeft er iemand opgeworpen dat er een verkavelingsvergunning zou moeten worden aangevraagd.*

*Ook verzoekende partijen hebben dit niet opgeworpen in de bezwaarschriften die ze hebben ingediend.*

*Verzoekende partijen verwijzen naar het Arrest van de Raad van State d.d. 07 april 2009 nr. 192.243, doch vermelden er niet bij dat deze rechtspraak in kortgeding een volkomen ander feitelijk uitgangspunt betreft, nl. een project dat neerkomt op het verkavelen van gronden, nl. het verdelen van een bestaande eigendom in 35 huiskavels. Ook verwerende partij werpt hierbij terecht op dat de situatie niet vergelijkbaar is, nu in de aangehaalde zaak een splitsing van onbebouwde grond voor woningbouw werd bekomen zonder verkavelingsvergunning.*

*De initiële bouwvergunning werd in 2006 geldig afgeleverd en de regularisatieaanvraag werd vergund op een wettelijke basis.*

*...*

4.

In hun wederantwoordnota repliceren de verzoekende partijen als volgt:

*“ ...*

*Men dient zich te stellen op het ogenblik van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning met name 03 februari 2006.*

*Op dat ogenblik is art. 101 DRO van toepassing.*

*Op dat ogenblik behoort de grond toe aan de [REDACTED], met zetel op éénzelfde adres als de tussenkomende partij.*

*Het is dan ook op dat ogenblik en in die rechtsverhoudingen dat de [REDACTED] een opstalrecht geeft voor de betrokken constructies.*

*“Onder verkavelen wordt verstaan een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels*



om ... een opstalrecht te vestigen ... zelfs onder opschortende voorwaarde, voor woningbouw ..." (art 101 DRO §1).

Het opstalrecht wordt minstens reeds door de aankoopaktes bevestigd nu zowel de [REDACTED] rechtstreeks in de akte optreden als verkopende partijen. De bouwheer was dus geen eigenaar maar opstalhouder.

Uit de beslissing tot toekennen van de stedenbouwkundige vergunning zelf en aan de opstalhouder [REDACTED] blijkt dat deze tot onderwerp heeft: bouwen van sociale woongelegenheden: 3 woningen en 3 garages + berging en slopen van bestaande gebouwen (stuk 1 van de tussenkomende partij). Het betreft dus een bebouwd stuk grond dat na sloopwerk door de opstalhouder bestemd wordt tot drie afzonderlijke woonentiteiten. Door het opstalrecht toe te kennen, een bouwaanvraag in te dienen waaruit de intentie tot sloop en bouw van afzonderlijke entiteiten blijkt, én de lijsten tot inschrijving van de gegadigden te openen waaruit de intentie tot afzonderlijke verkoop blijkt, volgt de verplichting om te voldoen aan de bepalingen van art. 101 §1 DRO en diende voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning aangevraagd te worden.

Deze aanvraag volgde bovendien op een eerder ingetrokken aanvraag tot het bouwen van 4 duplexwoningen.

De concrete situatie vol bouwovertradingen bewijst in hoge mate het ongelijk van de verwerende partij: de huidige eigenaars hebben geen enkele duidelijkheid noch rechtszekerheid nopens hun onderscheiden percelen, de toestand is hybride daar waar er drie afzonderlijke entiteiten zijn verkocht terwijl er horizontale deling van de privatieven is, zonder enige duidelijkheid omtrent het statuut van de gemene delen en gemene lasten. Deze – beweerdelijk als "gangbare" aangeduide - werkwijze heeft enkel tot rechtsonzekerheid geleid, naast alle andere problemen.

De wettelijke bepaling is niet voor interpretatie vatbaar en zeer duidelijk: wanneer over een grondperceel een opstalrecht wordt verleend met de intentie te verkopen (of te verhuren) voornamelijk wanneer de woningbouw nog niet gerealiseerd is, in meerdere af te zonderen entiteiten, is een voorafgaande verkavelingsvergunning verplicht.

In de logische lijn van deze bepaling stelt de Raad van State in het arrest van 16 november 2009 heel duidelijk: "... kan uit artikel 101 §1 DRO op het eerste gezicht niet worden afgeleid dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist zou zijn indien op een grond eerst één of meer gebouwen worden opgericht ...". Stellen dat deze regel enkel van toepassing zou zijn voor onbebouwde percelen is een beperking toevoegen die niet door de decreetgever is voorzien.

Verwerende en tussenkomende partij stellen een a posteriori-toetsing in die geenszins enige wettelijke grondslag geniet. De vraag of al dan niet een verkavelingsvergunning noodzakelijk was, dient beoordeeld te worden op het ogenblik van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, en niet op het ogenblik van verkoop van de door de opstalhouder gerealiseerde constructies.

Uit de eigendomsaanhaling in de diverse verkoopakten kan afgeleid worden dat 1 grondperceel gekocht werd van de onverdeelde [REDACTED]. Dit ene grondperceel werd na sloping van bestaande (bouwvallige) constructies uiteraard als een onbebouwd perceel opgedeeld in eerst vier dan drie loten (zie de letterlijke formulering in de bouwaanvraag en in de koopakten), met andere woorden verkaveld: zie het citaat door tussenkomende partij van Mr. LUST S. waarin gesteld wordt dat dit dient begrepen te worden in de niet-juridische betekenis van het verdelen van één perceel in eerst vier, dan drie (zelfs wanneer deze aan één bouwheer zouden blijven toebehoren met het oog op verhuur

voor meer dan negen jaar).

*Wanneer een deel van een grondperceel afgesplitst wordt met het oog op het vestigen van een opstalrecht bestemd voor woningbouw, is de aanvraag van een verkavelingsvergunning verplicht. (...) Ongeacht wat verder gebeurt op burgerrechtelijk vlak.*

*Het opgeworpen verweer gaat voorbij aan de essentie zelf van de wettekst en is daardoor ongegrond.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In het middel leiden de verzoekende partijen de onwettigheid van de bestreden beslissing af uit de ontstentenis van een verkavelingsvergunning voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning van 3 februari 2006. De verzoekende partijen argumenteren dat de tussenkomende partij als opstalhouder op een onbebouwde perceel drie eengezinswoningen heeft gebouwd, het perceel vervolgens heeft verdeeld en de woningen heeft verkocht. De tussenkomende partij had dan ook, zo besluiten de verzoekende partijen, eerst over een verkavelingsvergunning moeten beschikken alvorens zij een stedenbouwkundige aanvraag voor de percelen indiende.

De op zichzelf correcte premisse van het middel is dat de schending van de verkavelingsvergunningsplicht door de verkoper de wettigheid aantast van de stedenbouwkundige vergunning die nadien aan een koper van het onrechtmatig afgesplitste stuk grond is afgegeven. Dat is ook de strekking van het arrest nr. 192.243 van 7 april 2009 van de Raad van State dat de verzoekende partijen citeren. Als het middel gegrond is, leidt dat onvermijdelijk tot de vaststelling dat niet alleen de bestreden beslissing, maar ook de stedenbouwkundige vergunning van 3 februari 2006 onwettig is. Het is die laatstgenoemde stedenbouwkundige vergunning die handelingen heeft toegelaten waarvoor volgens de verzoekende partijen een verkavelingsvergunning nodig is. De verzoekende partijen bevestigen dat met zoveel woorden waar zij stellen dat, door het ontbreken van een voorafgaande verkavelingsvergunning, *'de initiële bouwvergunning onwettig werd toegekend'*. Het middel, als het gegrond is, komt dus neer op de conclusie dat de bouw van de woningen waarvan de verzoekende partijen eigenaar zijn op een onwettige stedenbouwkundige vergunning berust, zodat de vraag rijst of de verzoekende partijen wel belang bij het middel hebben.

Waar een middel in de regel er niet toe mag leiden dat een verzoekende partij in een nog ongunstigere rechtssituatie wordt geplaatst, geldt dat niet voor een middel dat de openbare orde aanbelangt. De verkavelingsvergunning biedt aan de ene kant de koper de zekerheid dat de kavel effectief voor woningbouw in aanmerking komt. Aan de andere kant worden door middel van de verkavelingsvergunning voorschriften opgelegd om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Die voorschriften hebben, zoals uit artikel 4.2.15, §2 VCRO blijkt, reglementaire kracht. Enkel door een verkavelingsvergunning kunnen die voorschriften worden gewijzigd. De verkavelingsvergunning is aldus een ruimtelijk ordeningsinstrument waarmee de goede ruimtelijke ordening wordt veiliggesteld, onder meer ter bescherming van niet alleen de kaveleigenaars of kandidaat-kopers maar ook van de omwonenden. De naleving van de verkavelingsvergunningsplicht raakt om die redenen de openbare orde.

Onverschillig of het belang van de verzoekende partijen wel met de handhaving van de door hen geschonden geachte verkavelingsvergunningsplicht wordt gediend, is het middel ontvankelijk.

2.

Artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. 'Verkavelen' wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO gedefinieerd als een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste een van die kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van die overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies. De samenvoeging van beide bepalingen stemt overeen met het vroegere artikel 101, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening zoals het gold op het tijdstip van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning van 3 februari 2006.

Met artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (vervolgens: decreet van 11 mei 2012) heeft de decreetgever zich met terugwerkende kracht over de te geven interpretatie aan de vergunningsplicht voor verkavelingen uitgesproken. Die bepaling legt artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO uit als volgt:

“ ...

*Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.*

... ”

Artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 is een interpretatieve bepaling die met terugwerkende kracht de betekenis decreteert die de verkavelingsvergunningsplicht wordt geacht altijd te hebben gehad. Het expliciteert dat het om onbebouwde kavels moet gaan en dat een verkavelingsvergunning niet nodig is als er op de kavels eerst woningen worden opgericht alvorens die kavels door middel van een van de opgesomde overdrachtsvormen worden aangeboden.

Uit de parlementaire voorbereidingen blijkt dat een woning is 'opgericht' zodra de stedenbouwkundige vergunning met toepassing van artikel 4.6.2, §1 VCRO niet meer kan vervallen, dat wil zeggen zodra de woning winddicht is (*Parl. St.*, VI. P., 2011-12, nr. 1494/1, 6). Hebben de te koop aangeboden loten dit stadium van bebouwing bereikt, dan geldt de verkavelingsvergunningsplicht niet.

3.

De verzoekende partijen voegen bij hun verzoekschrift een afschrift van de akten van verkoop die zij met de tussenkomende partij hebben gesloten. Uit de beschrijving van het goed blijkt dat elk van de verzoekende partijen van de tussenkomende partij 'een woonhuis met eventuele aanhorigheden en erbij horende grond' hebben gekocht. In hun verzoekschrift zelf omschrijven de verzoekende partijen het voorwerp van de koop als 'de grond en de er opgerichte gebouwen als afzonderlijke entiteiten'.

De door de verzoekende partijen voorgelegde stukken bevestigen het relaas van de verwerende en de tussenkomenende partij dat de woningen op het tijdstip van de verkoop zo niet verwezenlijkt, dan minstens in een staat van winddichte bouw waren. Uit de bespreking van de verkavelingsvergunningsplicht onder randnummer 2 volgt dat, anders dan de verzoekende partijen voorhouden, de tussenkomenende partij daarvoor geen voorafgaande verkavelingsvergunning nodig had. Dat die handelwijze voor hen juist rechtsonzekerheid zou hebben gecreëerd, doet niet af aan de betekenis van de verkavelingsvergunningsplicht zoals uitgelegd door artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012.

Vergeefs beroepen de verzoekende partijen zich op het arrest nr. 197.847 van 16 november 2009 van de Raad van State om te bepleiten dat de verkavelingsvergunningsplicht geldt als er een recht van opstal wordt verleend met de intentie om te verkopen, ook als de woningbouw nog niet is gerealiseerd. Het is de door dat arrest ingeluide rechtspraak van de Raad van State die de decreetgever met artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 ongedaan heeft willen maken (*Parl. St.*, VI. P., 2011-12, nr. 1494/1, 5-6).

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen 'inhoudelijke gronden' in.

De verzoekende partijen stellen het volgende:

*“ ...*

*De aanpassingen die gevraagd werden door de [REDACTED] werden NIET gevolgd bij de uitvoering.*

*De “nieuwe” plannen die dienstig zijn voor de regularisatieaanvraag stemmen NIET overeen met de bestaande toestand, waaruit een reële volumevermeerdering van ongeveer 15 cm aan straatzijde is ontstaan. Het is derhalve NIET de bestaande toestand die geregulariseerd wordt.*

*De bestemmingswijziging van de zolderverdieping bij nr 124 (...) is het rechtstreekse gevolg van de bouwwijze-de stedenbouwkundige overtredingen, waardoor er geen akoestische isolatie is tussen de slaapkamers van de woningen 124 en 126, en deze isolatie ook nooit mogelijk zal zijn.*

*Het regulariseren van de bestaande situatie maakt dat de onderscheiden woningen nooit zullen kunnen voldoen aan de wettelijk opgelegde eisen op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat. Regularisatie mag niet dienen om flagrante overtreding van aanverwante regelgeving met eenzelfde doel, namelijk de leefbaarheid van de woonentiteiten, onrechtstreeks toe te dekken.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Artikel 4.8.16. §3, 5<sup>e</sup> VCRO vereist dat een verzoekschrift door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop deze regel werden geschonden, vermeldt.

*In het tweede middel van verzoekers ontbreekt elke verwijzing naar enige geschonden regelgeving. Er worden enkel een aantal losse stellingen of bemerkingen gemaakt, zonder dat deze in concreto worden geargumenteed of wordt aangeduid welke regelgeving zou zijn geschonden.*

*Er kan geenszins verwacht worden dat verweerster of Uw Raad een gebrekkig middel zou interpreteren of aanvullen.*

*Het tweede middel is dan ook onontvankelijk.*

*Louter ondergeschikt en enkel volledigheidshalve wordt hieronder kort geantwoord op de inhoudelijke bemerkingen van verzoekers:*

*Verzoekers beweren vooreerst dat de bij huidige aanvraag gevoegde plannen zouden afwijken van de bestaande toestand. Zij brengen hiervoor echter niet het minste bewijs naar voren. Daarenboven dient te worden benadrukt dat zij op geen enkele wijze aantonen hoe hierdoor enige regelgeving wordt geschaad, noch hoe hun belang hierdoor wordt aangetast.*

*Vervolgens stellen verzoekers dat er een bestemmingswijziging zou zijn gebeurd in een zolderverdieping en dat er daardoor geen isolatie meer mogelijk zou zijn. Verweerster kan de redenering van verzoekers niet volgen. Het loutere gebruik van de zolderverdieping als slaapkamer is geen bestemmingswijziging. Daarenboven kan niet worden ingezien hoe dit de onmogelijkheid tot het voorzien van een isolatie tot gevolg zou hebben. In elk geval is deze uitvoeringswijze door de bestreden beslissing vergund.*

*Als laatste punt stellen verzoekers dat door de bestreden beslissing niet kan voldaan worden aan de wettelijke vereisten van energieprestatie en binnenklimaat. Opnieuw beperken verzoekers zich tot een loutere stelling zonder enige concrete duiding. Dit kan dan ook niet ernstig genomen worden.*

*Deze opmerkingen zijn ongefundeerd en ongegrond.*

*Het tweede middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

...”

3.

De tussenkomende partij repliceert als volgt op het middel:

“ ...

*14 Terecht werpt verweerster in hoofddorde op dat de inhoudelijk opgeworpen gronden onontvankelijk zijn wegens het ontbreken van elke verwijzing naar enige geschonden regelgeving, laat staan een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving zou worden geschonden, wat strijdig is met artikel 4.8.16 § 3,5<sup>e</sup> lid van het Vlaamse codex RO:*

*‘Het verzoekschrift wordt ondertekend door de partij, gedagtekend en bevat:*

...

5° een omschrijving van:

- a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,
- b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.'

Tussenkomen de partij sluit zich hier in hoofddorde bij aan.

15. In ondergeschikte orde zijn de inhoudelijk opgeworpen gronden minstens ongegrond.

Tussenkomen de partij maakt uitdrukkelijk voorbehoud te antwoorden op de argumenten van verzoekende partijen, voor zover verzoekende partijen die verder zouden ontwikkelen.

- a) De aanpassingen gevraagd door de [REDACTED] ([REDACTED]) werden gevolgd bij de uitvoering.

16. Vooreerst tonen verzoekende partijen niet aan welke aanpassingen gevraagd werden door de [REDACTED] en in hoeverre die niet gevolgd zouden zijn bij de uitvoering van de werken.

Verzoekende partijen tonen nog minder aan in welke mate hun belangen hierdoor geschonden zouden zijn en welke stedenbouwkundige regels hierdoor geschonden zouden zijn.

Tussenkomen de partij verwijst naar haar feitenrelaas hierboven onder randnummers 2 en 3 waarnaar zij brevitatis causae verwijst:

Na het bekomen van de initiële bouwvergunning, zijn er op vraag van de ([REDACTED]) nog een aantal aanpassingen aan het ontwerp aangebracht, die het gebruiks- en leefgenot van de woningen ten goede kwamen doch waarbij vergeten werd een regularisatie aan te vragen.

De plannen van de vergunde toestand (stuk 2) kunnen daartoe vergeleken worden met de plannen van de regularisatieaanvraag (stuk 3), waarop de wijzigingen met geel zijn aangeduid.

Samengevat werd op vraag van de [REDACTED] de dakvorm gewijzigd van een plat zadeldak naar een zadeldak met zolder en een achterliggend plat dak en werd de doorrit tussen de woningen verbreed door de niet dragende voorzetgevel in de doorgang te vervangen door stijve isolatieplaten met daarbovenop buitenpleisterwerk.

Tijdens de uitvoering van de werken werden er enkele beperkte wijzigingen uitgevoerd die van praktische aard zijn (zie feitenrelaas randnummer 3) (vergelijk terug de plannen stukken 2 en 3). Doch dit betekent niet dat de aanpassingen gevraagd door de [REDACTED] niet gevolgd zouden zijn bij de uitvoering.

- b) De nieuwe plannen dienstig voor de regularisatieaanvraag (stuk 3) stemmen overeen met de bestaande toestand.

17. Verzoekende partijen beweren onterecht het tegendeel, doch bewijzen hun bewering

*niet.*

*Waaruit een reële volumevermeerdering van 15 cm aan straatzijde zou zijn ontstaan, is een raadsel.*

*Daarenboven tonen verzoekende partijen niet aan in welke mate hun belangen hierdoor geschonden zijn en welke stedenbouwkundige regels hierdoor geschonden zouden zijn, zodat dit 'inhoudelijk middel' dient te worden afgewezen als ongegrond.*

*c) De ingebruikname van de van eerste verzoekende partijen zolderverdieping nr. 124 is geenszins een gevolg van een stedenbouwkundige overtreding.*

*18. Eerste verzoekende partijen hebben als eigenaars van hun woonhuis beslist om hun zolder in gebruik te nemen als slaapkamer. Dit betreft een private beslissing die geenszins het gevolg is van een stedenbouwkundige overtreding.*

*Indien verzoekende partijen het tegendeel blijven volhouden, dienen zij te bewijzen welke partij welke overtreding heeft begaan en hoe dit aanleiding kan geven tot ingebruikname door eerste verzoekende partijen van hun zolder als slaapkamer.*

*Louter volledigheidshalve, en op vraag van eerste verzoekende partijen, heeft tussenkomende partij op de plannen van de regularisatieaanvraag de benaming 'zolder' vervangen door de benaming 'slaapkamer'.*

*Dat daardoor geen extra akoestische isolatie zou kunnen worden uitgevoerd is niet correct en wordt niet bewezen.*

*Het is volkomen onduidelijk welke stedenbouwkundige regel zou overtreden zijn, zodat de vordering van verzoekende partij dient te worden afgewezen als ongegrond.*

*Indien de woningen akoestische gebreken vertonen, kan dit aanleiding geven tot een burgerrechtelijke discussie tussen verzoekende en tussenkomende partijen, doch geen discussie op het vlak van ruimtelijke ordening.*

*d) De woningen voldoen aan de wettelijk opgelegde eisen op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat.*

*19. Ook de beweringen van verzoekende partijen inzake de verminderde isolatiewaarde van de woningen zijn onjuist.*

- Ter hoogte van de doorrit werden de beide muren langs de beide zijden inderdaad gewijzigd in die zin dat enkel de dragende muur werd behouden en de facadesteen werd weggelaten, doch deze laatste werd vervangen door een bepleisterde buitenlaag, die is aangebracht op een vaste isolatieplaat geschikt om te bepleisteren. Het gaat hier om PUR isolatie, waarvan de isolatiewaarde zelfs hoger is dan wat oorspronkelijk was voorzien (nl. facadesteen met een spouw gevuld met minerale wol). Aldus is het eveneens onjuist dat de verwarmingselementen van de bewoners tegen niet geïsoleerde buitenwanden zouden staan. Deze wanden zijn immers zeer degelijk geïsoleerd door middel van de gezegde stijve isolatieplaat in PUR, langs de buitenzijde bepleisterd.*

*Ook de onderbreking in de scheidingsmuur ter hoogte van het raam in de voorgevel van*

de woning 124 voldoet perfect qua isolatie, en de isolatie is ook daar helemaal niet minder dan wat aanvankelijk was voorzien en vergund. Immers is ook hier ter plaatse waar slechts één muur is uitgevoerd in plaats van een dubbele muur, een isolatie aangebracht door middel van een vaste PUR isolatieplaat, in plaats van minerale wol tussen de beide muren, waarvan de isolatiewaarde zelfs hoger is.

- Bovendien heeft tussenkomende partij in het dossier voor de 3 woningen een energiecertificaat voorgelegd, welke worden opgemaakt bij de verkoop of de verhuur van de woningen (zie bijlage bij stuk 3).

Anders dan gesuggereerd werd, zijn deze energieprestatiecertificaten weldegelijk gebaseerd op de as-built situatie, en tonen die dus de isolatiewaarde aan van de woningen zoals die ook werkelijk op heden zijn gebouwd. Aan de isolatiewaarde van de woningen kan dus evenmin worden getwijfeld.

Verzoekende partijen bewijzen hun beweringen niet en blijven nog maar eens in gebreke aan te tonen welke stedenbouwkundige regels hierdoor zouden geschonden zijn, zodat ook dit laatste middel dient te worden afgewezen als ongegrond

e)      *Besluit*

20. De verzoekende partijen beweren geconfronteerd te worden met een aantal gebreken in de door hen aangekochte woonhuizen en pogen deze burgerrechtelijke / contractuele discussie voor uw Raad aan te kaarten.

De voorheen beweerde problemen met stabiliteit, riolering en septische put komen in het voorliggende verzoekschrift tot vernietiging niet meer ter sprake, doch de beweerde problemen met isolatie en akoestiek wel.

Het is duidelijk dat een burgerrechtelijke discussie omtrent de voormelde beweerde gebreken geen uitstaans heeft met de goede ruimtelijke ordening en geen element vormt om de beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen te vernietigen.

Door middel van haar vergunningenbeleid dient de vergunningverlenende overheid de ruimtelijke ordening van een bepaald gebied te realiseren.

Aldus dient de overheid bij het beoordelen van aangevraagde stedenbouwkundige vergunningen o.a. na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de "goede ruimtelijke ordening" (artikel 4.3.1., §1, b) Vlaamse Codex R.O.).

Artikel 4.3.1., §2 Vlaamse Codex R.O. schrijft daarbij een aantal aandachtspunten en criteria voor teneinde de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening te beoordelen, waaronder de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, naast hinderaspecten en gebruiksgenot in het algemeen en in het bijzonder met inachtneming van de algemene doelstelling van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling vervat in artikel 1.1.4. Vlaamse Codex R.O.

De beoordelingselementen zoals hinderaspecten en gebruiksgenot in het algemeen hebben dus duidelijk geen betrekking op de eventuele – want niet bewezen– hinder die de bewoners van de kwestieuze panden zelf, zogezegd omdat de bouwwerken gebrekkig werden uitgevoerd, zouden ondervinden, maar wel op de algemene hinder etc. vanuit de hele omgeving bekeken (cfr. bijv. ook mobiliteitsimpact van bepaalde



bouwwerken).

*Het is inderdaad een sedert lang aanvaard principe, thans bevestigd in artikel 4.2.22 §1 Vlaamse Codex R.O., dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en geheel los staan van, en aldus ook verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Het verzoek tot vernietiging van de beslissing van de Deputatie van 14 oktober 2010 op basis van de inhoudelijke argumenten is bijgevolg ongegrond.*

*...*

4.

In hun wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen nog het volgende aan:

*“ ...*

*De aanpassingen die gevraagd werden door de ████████ werden NIET gevolgd bij de uitvoering.*

*De “nieuwe” plannen die dienstig zijn voor de regularisatieaanvraag stemmen NIET overeen met de bestaande toestand, waaruit een reële volumevermeerdering van ongeveer 15 cm aan straatzijde is ontstaan. Het is derhalve NIET de bestaande toestand die geregulariseerd wordt. Diverse afmetingen op de plannen toegevoegd aan het ingediende dossier stemmen niet met de realiteit overeen. Bijvoorbeeld: afmetingen achtergevel: 101,5+300,5+99,5 ipv 110+300+102 / voorgevel: 90+146+44+100,5+121,5 ipv 90+150+40+100+126 / slaapkamers 1 & 2 telkens 10 cm korter in de lengte dan aangeduid op plan, slaapkamer 3 meet 283cm i.p.v. 297, etc. De ingediende plannen stemmen dus geenszins overeen met de realiteit.*

*Evenwel werd aan verweerders geen kopie van de ten deze neergelegde plannen overgemaakt, zodat ze niet in staat zijn te detailleren/te vergelijken.*

*De Bestendige Deputatie heeft geoordeeld dat de stabiliteit van de gewijzigde constructies niet in het gedrang is gebracht, enkel en alleen op basis van een verklaring van de architect ... De stabiliteitsstudie werd niet voorgelegd noch opgevraagd. Dit moet gelijkgesteld worden met gebrekkige motivatie van de beslissing.*

*De wijziging van de bedaking heeft wél degelijk tot gevolg gehad dat er een volumevermindering optrad op de zolderverdieping, in weerwil van wat de Bestendige Deputatie beweert.*

*De bestemmingswijziging van de zolderverdieping bij nr 124 (eerste verzoekers) is het rechtstreekse gevolg van de bouwwijze-de stedenbouwkundige overtredingen, waardoor er geen akoestische isolatie is tussen de slaapkamers van de woningen 124 en 126, en deze isolatie ook nooit mogelijk zal zijn. Deze ingebruikname was uit noodzaak en niet uit vrije wil. Ingevolge de aanhoudende geurhinder diende dit opnieuw ongedaan gemaakt te worden.*

*De gewelven werden in één stuk uitgevoerd en lopen door over de drie panden. Er werd niet gecompartmenteerd tussen de drie woonentiteiten waardoor contactgeluiden overgedragen worden over de gehele breedte en er eveneens aan thermische isolatie wordt ingeboet.*

*Tussenkommende partij erkent zelf dat zij aan de voorzijde tussen nr 124 en 126 een dubbele dragende muur verving door een enkele niet dragende muur waardoor geen enkele mogelijkheid tot akoestische isolatie tussen twee belendende vertrekken behorend tot twee verschillende woningen is overgebleven. De bewoners praten met elkaar door de muren heen.*

*Geen van de drie woonentiteiten kan, na eventuele regularisatie op basis van de bestaande toestand, beantwoorden aan de sedert 01 januari 2010 geldende E-peileis van maximum E80. Aangezien een regularisatieaanvraag dient behandeld te worden als een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag, dient deze getoetst te worden aan de regelgeving die bestaat op het ogenblik van de regularisatieaanvraag. Verwerende partij heeft de regularisatieaanvraag zonder nadere controle betreffende de overeenstemming met de geldende normen toegekend.*

*Tussenkommende partij stelt dat de hinderaspecten en mankementen in gebruiksgenot niet bewezen zouden zijn. Zij heeft evenwel kennis genomen van het verslag van haar eigen expert, [REDACTED], geluidsdeskundige, in datum van 18 maart 2011, waarbij deze besluit tot een quasi algemeen gebrek aan geluidsisolatie en tot gegrondheid van de klachten van de bewoners.*

*Zo men stelt dat het gebrek aan compartimentering tussen woonentiteiten zowel als de theoretische benadering van het remediëren hieraan in een bestaande constructie, die mogelijks leidt tot instabiliteit/doorbuiging van de vloerplaten/funderingsproblemen (het dragend maken van niet dragende muren) en zo meer louter van burgerrechtelijke aard zou zijn, gaat men voorbij aan de algemene doelstellingen van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, woonkwaliteit en openbare veiligheid. Zo men de regularisatie vraagt van een feitelijke situatie waarvan vaststaat dat deze tegen quasi alle regels van goed vakmanschap zondigt, wanneer de regularisatie gebeurt in weerwil van fundamentele structurele fouten in de basiselementen van uitvoering van een bouwwerk, terwijl stabiliteit en energieprestatie enkel gecertificeerd worden door de architect, en een deskundige-akoestiek bevestigt dat tegen fundamentele normen wordt gezondigd, dan is het behoorlijk arrogant te vragen welke regels er geschonden zouden kunnen zijn (stuk 8).*

*Ruimtelijke ordening heeft wel degelijk te maken met stabiliteit van woningen en bewoonbaarheid ervan: zie onder meer VCRO art. 2.3.1. 1° (stevigheid) en 5° (bewoonbaarheid). Evenzeer met gebruiksgenot en veiligheid: VCRO art. 4.3.1 §2 1°.*

*Het regulariseren van de bestaande situatie maakt dat de onderscheiden woningen nooit zullen kunnen voldoen aan de wettelijk opgelegde eisen op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat. Regularisatie mag niet dienen om flagrante overtreding van aanverwante regelgeving met eenzelfde doel, namelijk de leefbaarheid van de woonentiteiten, onrechtstreeks toe te dekken. De regularisatie zelf is dan in overtreding van alle regelgeving inzake woonkwaliteit, want ze bestendigt een technisch foute constructie waarvan de bouwovertradingen de symptomen zijn.*

*Daarenboven blijkt nu na kennisname van de stukken die voorliggen dat de Bestendige Deputatie tot regularisatie is overgegaan op basis van stukken die niet door derden werden gecertificeerd, tendentiekus zijn (uitgaande enkel van de betrokken architect) en verkeerd (zoals bijv. het sonderingsverslag, de afmetingen opgegeven op het regularisatieplan bij de aanvraag bij het College van Burgemeester en Schepenen).*

*...*

### *Beoordeling door de Raad*

Uit artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO blijkt dat een middel moet bestaan uit een duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden. De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

De als 'inhoudelijke gronden' verstrekte argumentatie bevat geen ontvankelijke wettigheidskritiek op de bestreden beslissing. De verzoekende partijen geven geen rechtsregels of rechtsbeginselen op die naar hun oordeel zijn geschonden. Het komt daarbij niet aan de Raad toe om te veronderstellen welke onregelmatigheden de verzoekende partijen zouden kunnen hebben bedoeld en zodoende zelf middelen te construeren.

De verzoekende partijen stellen dat het niet de bestaande toestand is die door de bestreden beslissing wordt geregulariseerd en dat er een 'reële volumevermeerdering van ongeveer 15 cm aan straatzijde is ontstaan'. Een beredeneerde, door verwijzing naar concrete regels en stukken onderbouwde uiteenzetting die dat aantoonst en waarom dat tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leidt, geven zij niet.

De verzoekende partijen vervolgen dat er door de regularisatie geen akoestische isolatie tussen de slaapkamers van de woningen nummers 124 en 126 mogelijk is. Zij verduidelijken niet welke door de verwerende partij toe te passen regelgeving of stedenbouwkundig voorschrift daarmee zou zijn geschonden. Voor zover zij daarmee de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgenomen toets aan het gebruiksgenot bedoelen, moet er alleszins worden gesteld dat hun kritiek uit niet meer bestaat dan een eenvoudige, niet geargumenteerde bewering.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de woningen ook nooit zullen kunnen voldoen aan de 'wettelijk opgelegde eisen op het vlak van energieprestatie en binnenklimaat'. Wat die 'wettelijk opgelegde eisen' inhouden en hoe de bestreden beslissing daaraan tekortkomt, maken zij niet duidelijk.

De in de wederantwoordnota bijkomend gegeven argumentatie komt te laat en kan niet in aanmerking worden genomen. Die argumenten, als ze al het stadium van eenvoudige beweringen zouden overschrijden, hadden in het verzoekschrift moeten worden opgenomen zodat daarover tegenspraak mogelijk was. Het bij de wederantwoordnota gevoegde verslag van het geluidsisolatieonderzoek van 16 maart 2011, waarvan de verzoekende partijen op het tijdstip van het indienen van het beroep geen kennis konden hebben, maakt het gebrek aan argumentatie in het inleidend verzoekschrift niet goed.

Het middel is onontvankelijk.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van █████ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 22 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF,                    voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van

Eddie CLYBOUW,                griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF