

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0164 van 25 april 2012  
in de zaak 1011/0023/A/4/0020

*In zake:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Kris LENS  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Grote Nieuwendijkstraat 417  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partijen :*

1. de **stad MECHELEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **stad MECHELEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cies GYSEN  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 31 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 2 april 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van de uitbreiding van een handelszaak.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

1.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 17 januari 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 februari 2012.

Op vraag van de verzoekende partij en de tussenkomenende partijen is de behandeling van de zaak in voortzetting geplaatst naar de zitting van 21 maart 2012.

2.

De vordering tot vernietiging werd behandeld op de openbare terechtzitting van 21 maart 2012.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jurgen VERVAECK die loco advocaat Kris LENS voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De stad MECHELEN en het college van burgemeester en schepenen van de stad MECHELEN vragen met een op 27 december 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 21 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 27 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een regularisatieaanvraag in voor de *“uitbreiding van een winkel”*.

Een eerdere aanvraag werd respectievelijk op 9 januari 2009 door het college van burgemeester en schepenen van Mechelen en op 20 mei 2009 door de deputatie van de provincieraad van Antwerpen, geweigerd.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het ten tijde van de bestreden beslissing in opmaak zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Spreeuwenhoek, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2011.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 februari 2010 tot en met 20 maart 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer brengt op 14 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De wegbeheerder brengt op 15 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst stadvernieuwing-stadsontwikkeling van de stad Mechelen brengt een ongunstig advies uit.

Het departement stedelijke ontwikkeling van de stad Mechelen brengt een ongunstig advies uit.

Het centrum voor toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 11 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen weigert op 2 april 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij op grond van volgende overwegingen:

“ ...

#### **Argumentatie**

##### ***A – Omschrijving:***

*De aanvraag betreft de regularisatie van de verbouwing van een handelshuis. Links van het handelshuis bevindt zich een rijwoning van twee bouwlagen onder zadeldak, rechts bevindt zich een uitweg waarnaast verschillende garages zijn ingeplant.*

*- De bestaande toestand kent een handelshuis met een hoofdvolume van twee bouwlagen onder schilddak tot op een diepte van 10m80. De gelijkvloerse verdieping is bebouwd tot een diepte van 28m60 onder platte bedaking en omvat winkel en bijhorende opslagplaatsen. (...) Het buitenschrijnwerk bestaat uit een combinatie van natuurkleurig en witgeschilderd hout.*

*- De aanvraag wenst de bestaande handelszaak te verbouwen en uit te breiden. Rechts van het bestaande volume wordt op 7m70 achter de voorgevel een uitbreiding voorzien met een breedte van 4m65 m en een diepte van 20m90. De zijgevel van deze uitbreiding is voorzien tegen de zijgevel van de naastgelegen garages, de achtergevel wordt aangesloten op deze van de bestaande gelijkvloerse aanbouw. Het nieuwe volume heeft een hoogte van 4m en wordt voorzien in rode gevelsteen met rood aluminium buitenschrijnwerk.*

*In het hoofdvolume wordt een deel van de bestaande winkelpui dichtgemaakt en bekleed met panelen in blauwe hardsteen. De overige gevels blijven ongewijzigd.*

*B – Planologische bestemming – wettelijke en reglementaire voorschriften:*

*\* in overeenstemming met bestemming gewestplan: woongebied*

*\* niet in overeenstemming met voorschriften RUP Spreeuwenhoek in opmaak – zie adviezen en beoordeling goede ruimtelijk ordening*

*C – Beoordeling goede ruimtelijke ordening:*

*De nieuwe secundaire ontsluiting voorzien tussen [ ] en [ ], voorzien in het stedenbouwkundige ontwerp van RUP Spreeuwenhoek (in opmaak) en in vergadering van 26 september 2008 goedgekeurd door het college van Burgemeester en schepenen, wordt gehypothekeerd door de aangevraagde uitbreiding.*

*D – Watertoets:*

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.*

*E – Algemene conclusie:*

*De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, maar niet in overeenstemming met de gekende voorschriften en reglementeringen (in opmaak) en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*“ ...*

#### **9. GOEDE RO**

*... ”*

- Het RUP bevindt zich in ontwerpfasen. In principe heeft een RUP in dat stadium nog geen rechtskracht. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met de visie van dit RUP.*
- Het is niet opportuun vergunningen af te leveren die later de verwezenlijking van het RUP hypothekeken.*
- Er is een ontsluitingsweg voorzien tussen de [ ] en de [ ] die zal gaan over het perceel waar de uitbreiding van de handelszaak zich bevindt. Het dichtbouwen van deze ontsluitingsweg zal dus ook een volwaardige ontwikkeling van het gebied in de weg staan.*
- De aanvrager was wel degelijk reeds geruime tijd op de hoogte van dit plan, daar dit ook al opgenomen was in het vroegere, vervallen BPA.*
- Bovendien werd de kwestieuze aanvraag reeds in beroep door de deputatie geweigerd om dezelfde reden.*
- Vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening en vanuit consequent bestuur kan de aanvraag opnieuw niet aanvaard worden.*

*... ”*

Na de hoorzitting op 22 juni 2010, beslist de verwerende partij op 24 juni 2010 om de beslissing uit te stellen en ze verzoekt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een aanvullend verslag op te stellen over de stand van zaken mbt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Spreeuwenhoek'.

In zijn aanvullend verslag van onbekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:

*" ...*

*In zitting van 24 juni 2010 behandelde uw college bovengenoemd beroep dat het bouwen van werkplaatsen met kantoren en het aanleggen van parkings als onderwerp heeft.*

*De partijen werden gehoord op 22 juni 2010. Tijdens deze hoorzitting werd besloten dat er eerst bijkomende informatie bekomen moest worden betreffende de verder timing van het RUP 'De Spreeuw', gezien de vertragingen die reeds zijn opgelopen bij de opmaak van dit RUP.*

*Bij de gemeente Mechelen wordt gevraagd naar de huidige planning. Op 30 juni 2010 deelt de gemeente het volgende mee:*

*'Het tijdspad van het RUP Spreeuwenhoek-Venne ziet er als volgt uit:*

- actualiseren mobiliteitsstudie + aanpassen voorontwerp-RUP en screeningsnota: juli-aug 2010*
- goedkeuring voorontwerp-RUP: sept 2010*
- plenaire vergadering: okt 2010*
- voorlopige vaststelling gemeenteraad: jan 2011*
- openbaar onderzoek: feb-maart 2011*
- behandeling bezwaarschriften Gecoro: april-juni 2011*
- definitieve vaststelling gemeenteraad: juni of sept 2011*
- goedkeuring deputatie: najaar 2011'*

*Momenteel bevindt het RUP planMER-fase. Het planMER wordt heden aangepast in functie van de adviezen.*

*De procedure voor de opmaak van het RUP is lopende. Dit RUP zal verwezenlijkt worden daarom is het niet opportuun vergunningen af te leveren die later de verwezenlijking van het RUP hypothekeren.*

*Het mobiliteitsaspect speelt een grote rol in die RUP. Om het RUP Spreeuwenhoek op een efficiënte wijze te ontsluiten, is in het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting van de zone voorzien tussen de ■■■ en de ■■■. Uit een gemeentelijke mobiliteitsstudie (studie door Vectris) blijkt voor het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting over het perceel van de aanvrager noodzakelijk. Deze ontsluiting zou door de aanvraag tot uitbreiding volledig worden gehypothekeerd. Het dicht bouwen van deze ontsluitingsweg kan dus ook een volwaardige ontwikkeling van het gebied in de weg staan.*

*De aanvraag betreft de regularisatie van de uitbreiding van een handelspand die de aanvrager zonder vergunning heeft uitgevoerd. Deze uitbreiding bevindt zich op het tracé van de voormelde ontsluitingsweg. Derhalve hypothekeert deze uitbreiding wel degelijk de toekomstige realisatie van het RUP. De aanvrager was bovendien reeds langer op de hoogte van de geplande ontsluitingsweg. Deze argumentatie werd immers reeds aangehaald in het besluit van de deputatie van 28 april 2009 waarin dezelfde regularisatie*

*aanvraag in beroep werd geweigerd. Verder werd er reeds gewag gemaakt van deze ontsluitingsweg in het sinds 23 februari 2001 vervallen BPA nr. 11 (K.B. 11/06/1976).*

*Uit bovenstaande dient geconcludeerd te worden dat vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening en vanuit het consequent bestuur de aanvraag opnieuw niet aanvaard kan worden. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dient bijgetreden te worden.*

*Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen conform het eerste ontwerpbesluit.*

*...*

De verwerende partij besluit op 8 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beslissing is als volgt gemotiveerd:

*“ ...*

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*...*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*De aanvraag is gelegen binnen een RUP in opmaak namelijk het RUP ‘Spreeuwenhoek’ waarvan het college van burgemeester en schepenen het stedenbouwkundig ontwerp goedgekeurd heeft op 26 september 2008. Momenteel wordt de planMER aangepast in functie van de adviezen. De plenaire vergadering is voor het najaar voorzien.*

*Artikel 4.3.2 van de VCRO stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld. Daar de plenaire vergadering nog moet plaatsvinden en het openbaar onderzoek nog niet is gevoerd is het RUP ‘Spreeuwenhoek’ nog niet voorlopig vastgesteld en heeft het in wezen geen enkele rechtskracht.*

*Het is echter wel zo dat dit RUP er in de nabije toekomst wel degelijk komt. De procedure is volop lopende. Daarom is het niet opportuun vergunningen af te leveren die later de verwezenlijking van het RUP hypothekeken.*

*Het mobiliteitsaspect speelt een grote rol in dit RUP. Om het RUP Spreeuwenhoek op een efficiënte wijze te ontsluiten, is in het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting van de zone voorzien tussen de ■■■ en de ■■■. Uit een gemeentelijke mobiliteitsstudie (studie door Vectris) blijkt voor het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting over het perceel van de aanvrager noodzakelijk. Deze ontsluiting zou door de aanvraag tot uitbreiding volledig worden gehypothekeerd. Het dicht bouwen van deze ontsluitingsweg kan dus ook een volwaardige ontwikkeling van het gebied in de weg staan.*

*De aanvraag betreft de regularisatie van de uitbreiding van een handelspand die de aanvrager zonder vergunning heeft uitgevoerd. Deze uitbreiding bevindt zich op het tracé van de voormelde ontsluitingsweg. Derhalve hypothekeert deze uitbreiding wel degelijk de toekomstige realisatie van het RUP. De aanvrager was bovendien reeds langer op de hoogte van de geplande ontsluitingsweg. Deze argumentatie werd immers reeds aangehaald in het besluit van de deputatie van 28 april 2009 waarin dezelfde*

*regularisatie aanvraag in beroep werd geweigerd. Verder werd er reeds gewag gemaakt van deze ontsluitingsweg in het sinds 23 februari 2001 vervallen BPA nr. 11 (K.B. 11/06/1976).*

*Uit bovenstaande dient geconcludeerd te worden dat vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening en vanuit consequent bestuur de aanvraag opnieuw niet aanvaard kan worden. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dient bijgetreden te worden.*

*...*

*Bij de gemeente Mechelen werd gevraagd naar de huidige planning. Op 30 juni 2010 deelt de gemeente het volgende mee:*

*'Het tijdpad van het RUP Spreeuwenhoek-Venne ziet er als volgt uit:*

- actualiseren mobiliteitsstudie + aanpassen voorontwerp-RUP en screeningsnota: juli-aug 2010*
- goedkeuring voorontwerp-RUP door college: sept 2010*
- plenaire vergadering: okt 2010*
- voorlopige vaststelling gemeenteraad: jan 2011*
- openbaar onderzoek: feb-maart 2011*
- behandeling bezwaarschriften Gecoro: april-juni 2011*
- definitieve vaststelling gemeenteraad: juni of sept 2011*
- goedkeuring deputatie: najaar 2011'*

*Momenteel bevindt het RUP planMER-fase. Het planMER wordt heden aangepast in functie van de adviezen.*

*De procedure voor de opmaak van het RUP is lopende. Dit RUP zal verwezenlijkt worden. Daarom is het niet opportuun vergunningen af te leveren die later de verwezenlijking van het RUP hypothekeken.*

*Het mobiliteitsaspect speelt een grote rol in dit RUP. Om het RUP Spreeuwenhoek op een efficiënte wijze te ontsluiten, is in het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting van de zone voorzien tussen de ■■■ en de ■■■. Uit een gemeentelijke mobiliteitsstudie (studie door Vectris) blijkt voor het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting over het perceel van de aanvrager noodzakelijk. Deze ontsluiting zou door de aanvraag tot uitbreiding volledig worden gehypothekeerd. Het dicht bouwen van deze ontsluitingsweg kan dus ook een volwaardige ontwikkeling van het gebied in de weg staan.*

*De aanvraag betreft de regularisatie van de uitbreiding van een handelspand die de aanvrager zonder vergunning heeft uitgevoerd. Deze uitbreiding bevindt zich op het tracé van de voormelde ontsluitingsweg. Derhalve hypothekeert deze uitbreiding wel degelijk de toekomstige realisatie van het RUP. De aanvrager was bovendien reeds langer op de hoogte van de geplande ontsluitingsweg. Deze argumentatie werd immers reeds aangehaald in het besluit van de deputatie van 28 april 2009 waarin dezelfde regularisatie aanvraag in beroep werd geweigerd. Verder werd er reeds gewag gemaakt van deze ontsluitingsweg in het sinds 23 februari 2001 vervallen BPA nr. 11 (K.B. 11/06/1976).*

*Uit bovenstaande dient geconcludeerd te worden dat vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening en vanuit consequent bestuur de aanvraag opnieuw niet aanvaard kan worden. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dient bijgetreden te worden.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

De bestreden beslissing werd op 2 augustus 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 31 augustus 2010, is tijdig.

### B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

*Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partijen betogen:

*“..."*

*Uw Raad beschikt over een autonome beoordelingsbevoegdheid aangaande de controle van de ontvankelijkheid van de bij haar Raad ingediende verzoekschriften op grond van artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO:*

*“de aanvrager van de vergunning of van het as-builtattest, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt”*

*Uw Raad beschikt over een autonome bevoegdheid aangaande de beoordeling van de ontvankelijkheid van het ingediende verzoekschrift.*

*Elke mogelijke twijfel omtrent het rechtens vereiste belang moet door verzoekende partijen worden weggenomen (...).*

*Laten verzoekende partijen na hun belang aan te tonen, of slagen zij er niet in de twijfel op dat punt weg te nemen, dan is het beroep niet ontvankelijk (...).*

*Verzoekster beoogt de bestendiging van een onwettige toestand. Een dergelijk belang kan niet worden aanvaard. (...)*

*De aanvraag van verzoekende partij betreft **de regularisatie van een wederrechtelijk opgetrokken constructie**. Verzoekende partij dringt op heden aan op een regularisatie van deze onvergund opgerichte omvangrijke aanbouw.*

*Verzoekende partij was zich evenwel terdege bewust van het probleem dat zich zou stellen indien zij een vergunning tot uitbreiding van haar pand zou aanvragen (zie uiteenzetting ten gronde), gezien de ontwikkeling van het achterliggend gebied een ontsluiting langsheen het pand van verzoeker vereist. Gezien de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zou deze vergunning haar geweigerd worden.*

*Verzoekende partijen tot tussenkomst kunnen dan ook niet anders vaststellen dat net om die reden verzoekende partij willens en wetens is overgegaan tot het onvergund optrekken van de uitbreiding.*



*Verzoekende partij kan bij gebrek aan wettig belang geen ontvankelijk beroep instellen wanneer voldoende is bewezen hij zelf vrijwillig de onregelmatige toestand creëerde die de bestreden beslissing uitlokte. Een dergelijk beroep strijdt immers met het algemeen rechtsbeginsel *fraus omnia corrumpit*. (...)*

*Het verzoekschrift tot nietigverklaring is dan ook ongegrond bij gebreke aan een wettig en geoorloofd bedrog in hoofde van verzoekende partij.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning die door de bestreden beslissing werd geweigerd. Artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 1° VCRO verleent aan de aanvrager van een vergunning van rechtswege een belang om een beroep tot vernietiging bij de Raad in te dienen tegen een beslissing genomen in laatste administratieve aanleg, ongeacht het feit of het gevraagde al dan niet een aanvraag tot regularisatie betreft. Een verzoekende partij die een regularisatievergunning wenst te bekomen, heeft een wettig belang bij het nastreven van de vernietiging van de weigering van dergelijke vergunning. Hij beoogt daarmee niet de bestending van een onwettige toestand maar de beëindiging ervan.

De exceptie van de tussenkommende partijen kan niet worden aangenomen.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De verzoekende partij heeft een gecoördineerde versie van haar statuten, een afschrift van de akte van aanstelling van de zaakvoerder en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, voorgelegd.

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

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.24, § 4 VCRO, artikel 4.3.2 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het rechtszekerheidsbeginsel, de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet in het verzoekschrift uiteen:

“  
...

**EERSTE ONDERDEEL: een stedenbouwkundige vergunning kan ten vroegste geweigerd worden op basis van een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan**

1. Verzoekster vraagt een regularisatievergunning voor het aangebouwde gedeelte. Er is uitdrukkelijk voorzien in artikel 4.2.24.§ 4 VCRO dat regularisatievergunningen kunnen gevraagd en afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure.

Het betreft de decretale omkadering voor de regularisatievergunning.

2. In casu voldoet de aanvraag van verzoekster aan de planologische bestemming en is ze in overeenstemming met voorschriften en wettelijke bepalingen.

De Deputatie vergist zich derhalve wanneer zij het voorontwerp-RUP 'Spreeuwenhoek' in opmaak opneemt in haar beoordeling van de planologische bestemming en de wettelijke en reglementaire voorschriften.

Het voorliggend voorontwerp van RUP behoort dit niet tot de planologische voorschriften noch tot de bestaande feitelijke toestand.

Alleen plannen met een juridische waarde komen in aanmerking als juridisch gegeven.

1. Er is geen definitief vastgesteld RUP, meer zelfs er is niet eens sprake van een voorlopig vastgesteld RUP. Dit wordt door verwerende partij bevestigd.

De decreetgever heeft in afwijking van het principe dat een niet definitief vastgesteld RUP geen bindende kracht heeft, als enige uitzondering voorzien dat een vergunning kan geweigerd worden als de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp-RUP.

Een voorontwerp-RUP, dat nog niet voorlopig is vastgesteld, valt niet onder deze uitzondering.

De decreetgever heeft er bewust voor geopteerd om een evenwicht te zoeken tussen enerzijds de mogelijkheid voor de overheid om, bij het verlenen van individuele vergunningsaanvragen, rekening te houden met een gewenste toekomstige ordening, en anderzijds het recht op rechtszekerheid voor de rechtsonderhorige en het verbod op willekeur.

Om die reden heeft de decreetgever in artikel 4.3.2. VCRO uitdrukkelijk voorzien dat :

...

Dit werd eveneens reeds eerder voorzien in het oude artikel 102 DRO (thans 4.3.2. VCRO) alwaar in de memorie van toelichting staat te lezen :

...

Deze regel houdt derhalve een mogelijkheid tot negatieve anticipatie in en dient beperkend te worden geïnterpreteerd nu zij staat tegenover verordenende kracht van de gewestplannen.

Het voorontwerp-RUP in opmaak is niet te beschouwen als een 'voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan', op grond waarvan krachtens artikel 4.3.2. VCRO een vergunning kan worden geweigerd in afwijking van de voorschriften van een bestaand gewestplan.

...

Het middels is gegrond.

**TWEEDE ONDERDEEL: het begrip 'goede ruimtelijke ordening' kan niet dienen tot veiligstelling van een mogelijks toekomstig uitvoeringsplan**

1. Verwerende partij schuift artikel 4.3.2. VCRO volledig ter zijde en meent dat zij via een omweg, m.n. vermomd als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening, van deze bepaling kan afwijken en deze zelfs niet dient te betrekken in haar beslissing.

Nochtans is de toekomstige ruimtelijke ordening waarnaar in het voorliggende besluit naar wordt verwezen, enkel gelegen in de totstandkoming van het gemeentelijk RUP "Spreeuwenhoek".

De vergunningverlenende overheid dient de regelgeving, ook al houdt zij een negatieve anticipatie in, toe te passen.

2. De Raad van State stelde reeds eerder in haar arrest van 22 september 2009 (nr. 196.251) dat de bindende kracht van een bestaand plan van aanleg wordt miskend, indien via de algemene vereisten van de goede ruimtelijke ordening hieraan afbreuk wordt gedaan.

Ook in dit dossier was er sprake van een voorontwerp-RUP dat het bestaande plan van aanleg zou wijzigen,

Er word gesteld dat "noch een "schetsontwerp", noch een mobiliteitsconvenant "module 14" zijn te beschouwen als een "voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan", op grond waarvan krachtens artikel 102 DRO een vergunning kan worden geweigerd in afwijking van een bestaand plan van aanleg."

Dit bevestigt nogmaals dat door de decreetgever enkel voorzien dat een vergunning kan worden geweigerd wanneer er reeds een voorlopig vastgesteld ontwerp-RUP bestaat en dat zolang er geen voorlopig vastgesteld ontwerp-RUP voorligt, er geen wettelijke basis is tot weigering van de aanvraag.

3. In een arrest van de Raad van State van 18 februari 2010 (nr.201.040) werd recent gesteld :

"Op basis van het bepaalde in het toentertijd geldende artikel 102 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kan een vergunning worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. **De tweede verwerende partij merkt terecht op dat tot die datum vergunningen op grond van die reden niet kunnen worden geweigerd**, maar zij toont niet aan dat het onmogelijk was de op het ogenblik van het opstellen van het voorontwerp nog hangende aanvragen tot verkavelingsvergunning reeds bij de opmaak te betrekken en verder op te volgen, zodanig dat de aanvragen waarvoor nog een verkavelingsvergunning werd verleend vóór de voorlopige vaststelling van het plan, mee kon betrokken worden in de formele besluitvorming." (vetaanduiding zelf aangebracht).

Het kan ook nooit de bedoeling geweest zijn van de wetgever om naast het artikel 4.3.2. VCRO via de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening toch een weigeringsgrond toe te laten.

Immers in dat geval zou de bepaling van artikel 4.3.2. VCRO volledig overbodig zijn gezien alsdan elke aanvraag louter met het argument van de toekomstige ruimtelijke ordening zou kunnen worden geweigerd.

Conform vaste rechtspraak van de Raad van State komt het de vergunningverlenende overheid, die over een wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid beschikt, toe om te oordelen of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede plaatselijk aanleg.

Uw Raad mag zijn beoordeling hierover niet in de plaats stellen van die administratieve overheid, maar beschikt enkel over een marginaal toetsingsrecht. Dit betekent dat Uw Raad wel bevoegd is om na te gaan of de vergunningverlenende overheid haar discretionaire bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, en met name mag controleren of de overheid uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

Een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betekent dat de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats in concreto moet nagaan of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. (...)

In casu heeft de verwerende partij zich enkel en alleen gebaseerd op een gewenste toekomstige ruimtelijke ordening, zonder rekening te houden met de bestaande feitelijke

toestand. Deze bestaande feitelijke toestand is: een perceel gelegen in een woongebied waarop de aangevraagde vergunning perfect vergunbaar is. Inzake de goede ruimtelijke ordening dient overigens te worden opgemerkt dat de aanbouw alleszins verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Er worden desbetreffend met geen woord over gerept in het bestreden besluit, noch in de vorige besluiten. De Raad van State stelde in haar arrest van 16 maart 2009 (...) nochtans dat de aanpalende percelen de directe onmiddellijke omgeving uitmaken en in de beoordeling dienen betrokken te worden.

De aanbouw geschiedt naast de bestaande winkel die is gelegen aan een drukke gewestweg gekenmerkt door lintbebouwing, waar naast woningen ook handelsbedrijven zijn gevestigd.

4. Een vergunning kan maar geweigerd worden wanneer de gewenste toekomstige ruimtelijke ordening toch met enige zekerheid kan aangetoond worden. Zij kan uiteraard niet via een omweg van de "goede ruimtelijke ordening" een toekomstig bestemmingsplan opgenomen in een voorontwerp van een nog te realiseren RUP veiligstellen.

Zo niet bestaat het risico op absolute willekeur en kan men om het even wat weigeren vanuit een gewenste toekomstige visie.

Niet alleen bestaat er geen enkele zekerheid over de effectief gewenste ruimtelijke ordening, bovendien is het lang niet zeker dat de gewenste ruimtelijke ordening de toetst van een openbaar onderzoek zal doorstaan en in de huidige vorm een gunstig advies zal krijgen van de adviesverlenende instanties, zoals GECORO en de gewestelijke planologische ambtenaar. Daarnaast zal ook nog moeten worden nagegaan of de ordening wel verenigbaar zal zijn met de bepalingen van het gemeentelijk, provinciaal en Vlaams ruimtelijke structuurplan.

M.a.w. argumenten "vermomd als onderdelen van de goede ruimtelijke ordening" kunnen niet worden ingeroepen om het aangevraagde te weigeren gelet op artikel 4.3.2. VCRO.

Het is bovendien onredelijk dat verzoekster voor onbepaalde tijd wordt afgehouden van een vergunning en de regularisatiemogelijkheden op haar terrein louter om opportuniteitsredenen inzake een voorontwerp-RUP worden worden 'bevroren' voor onbepaalde tijd.

**DERDE ONDERDEEL: in het bestreden besluit onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de aanvraag die principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied toch geweigerd wordt, waardoor het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel geschonden wordt.**

Het kan niet de bedoeling zijn dat met een begrip als "rechtszekerheid" wordt bedoeld dat tegen de bepalingen van de gewestplannen in, die van openbare orde zijn, de aldaar gegeven bestemming zonder enige wettelijke reden wordt genegeerd en dat de plannen die overeenkomstig worden opgesteld, geweigerd worden.

Immers een miskennen van de decretaal vastgelegde bindende en verordenende kracht van de gewestplannen raakt de openbare orde (...).

De bestemmingen die een ruimtelijk orderingsplan aangeeft moeten rechtszekerheid verschaffen omtrent de rechtstoestand van de eigendommen binnen hun gebied.

Het gewestplan Mechelen heeft bindende en verordenende kracht. De verordenende kracht van de stedenbouwkundige verordeningen impliceert dat de deze voorschriften dienen te worden nageleefd bij het nemen van beslissingen.

Door zich enkel te baseren op een toekomstige en onzekere ontwikkeling is het rechtszekerheidsbeginsel geschonden.

Het rechtszekerheidsbeginsel is een uit de rechtsstaat voortvloeiend beginsel dat inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk dient te zijn zodat de rechtssubjecten in staat zijn de rechtsgevolgen van hun handelingen op voorhand in te schatten, en dat die

rechtssubjecten moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Op die wijze begrepen, houdt het rechtszekerheidsbeginsel in dat bepaalde grenzen worden gesteld aan de bestuurlijke vrijheid. Als zodanig draagt het rechtszekerheidsbeginsel ertoe bij dat het bestuursoptreden binnen de perken blijft van wat over het algemeen als rechtmatig wordt aangevoeld en kan het beginsel dienstig zijn bij de wetsinterpretatie en het wegwerken van contradicties in het geschreven recht (...). Dat de ontwikkeling onzeker is bewijzen de concrete feiten: de overheid heeft reeds eerder in de jaren '70 de intentie gehad om achterliggend aan de [REDACTED] een verkaveling te realiseren.

Er werd zelfs een BPA nr. 11 (K.B. 11.06.1976) vastgesteld dat op 23.02.2001 vervallen is en derhalve nooit uitvoering heeft gekend.

In de planning van de administratieve overheid wordt overigens geen rekening gehouden met bijkomende wijzigingen na het vooroverleg van het voorontwerp met de betrokken bestuursinstanties, adviserende instellingen en administraties alsook na het openbaar onderzoek.

Bij het opstellen van het voorontwerp werd overigens uitgegaan van een verkeerde premisse, daar er geen sprake is van een erfdienstbare uitweg over het perceel van verzoekster.

Nochtans stelt verwerende partij in het bestreden besluit dat uit een gemeentelijke mobiliteitsstudie zou blijken dat een ontsluiting over het perceel van verzoekster noodzakelijk is.

Verzoekster heeft er het raden naar of er enig alternatief onderzocht werd, laat staan op basis van welke concrete feitelijke gegevens men tot de vaststelling van 'noodzakelijkheid' komt.

**Het gebrek aan motivering, het gebrek aan zorgvuldige voorbereiding en het gebrek aan behoorlijke feitengaring, zijn in casu een grond tot nietigverklaring.**

...

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

**5.1.1 Weerlegging van het eerste middelonderdeel dat stelt dat een stedenbouwkundige vergunning ten vroegste geweigerd kan worden op basis van een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan**

1.- Het perceel van verzoekende partij is gelegen in het gebied [REDACTED] te Mechelen. Het gebied is gesitueerd tussen de [REDACTED] en het kanaal [REDACTED] ten zuidoosten van de binnenstad.

Op 26 september 2008 is het voorontwerp RUP “Spreeuwenhoek” opgemaakt voor bovenvermeld gebied.

Vervolgens is stapsgewijs alles in het werk gezet om tot een definitieve vaststelling van het RUP “Spreeuwenhoek-Venne” te komen.

Op 22 februari 2011 is het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan “Spreeuwenhoek-Venne” voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad.

2.- De bestreden beslissing dateert van 8 juli 2010.

Artikel 4.3.2. VCRO stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg.

*In casu was op het ogenblik van de opmaak van de bestreden beslissing het ontwerp van RUP "Spreeuwenhoek-Venne" nog niet voorlopig vastgesteld. Sinds 22 februari jongstleden is dit wél het geval.*

*De bestreden beslissing stelt dan ook bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dat:*

***"artikel 4.3.2. VCRO stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van RUP of BPA. (...) Daar de plenaire vergadering nog moet plaatsvinden en het openbaar onderzoek nog niet is gevoerd, is het RUP "Spreeuwenhoek" nog niet voorlopig vastgesteld en heeft het in wezen geen enkele rechtskracht."***

*Verwerende partij vervolgt dan in de bestreden beslissing met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, op grond waarvan uiteindelijk het beroep van verzoekende partij wordt afgewezen.*

*A contrario tot hetgeen te lezen is in het verzoekschrift van verzoekende partij, beroept verwerende partij zich dan ook niet op de toepassing van artikel 4.3.2. VCRO nu zij zelf aangeeft dat het RUP "Spreeuwenhoek-Venne" nog niet voorlopig is vastgesteld.*

*Verzoekende partijen tot tussenkomst wensen er bovendien op te wijzen dat de aspecten van het voorontwerp van het RUP "Spreeuwenhoek-Venne" in de bestreden beslissing behandeld worden in punt 9 van de bestreden beslissing: de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, en niet bij de beoordeling van het reglementair en decretaal toetsingskader.*

*Verzoekende partij kan dan ook niet ernstig voorhouden dat verwerende partij de bestreden beslissing geveld heeft op basis van de toepassing van artikel 4.3.2. VCRO.*

*Het eerste middelonderdeel is dan ook niet gegrond.*

#### **5.1.2 Weerlegging tweede middelonderdeel dat stelt dat het begrip 'goede ruimtelijke ordening' niet kan dienen tot veiligstelling van een mogelijks toekomstig uitvoeringsplan**

*1.- De bestreden beslissing behandelt een regularisatievergunning voor een wederrechtelijk opgerichte uitbreiding aan het pand van verzoekende partij.*

*Bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag dienen overeenkomstig artikel 4.2.24 § 4 VCRO de gebruikelijke beoordelingscriteria en de gebruikelijke vergunningsprocedure gebruikt te worden.*

*Sinds de inwerkingtreding van het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid op 1.09.2009 en de hercoördinatie van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op 15.05.2009 in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt thans duidelijk het beoordelingskader van een stedenbouwkundige vergunning bepaald in artikel 4.3.1. VCRO:*

*...*

*Een vergunning dient bijgevolg te worden geweigerd indien het aangevraagde niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en/of de goede ruimtelijke ordening.*

*In eerste instantie is geen strijdigheid vast te stellen met bestemmingsplannen. De bestreden beslissing oordeelt dan ook dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*Vervolgens is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening doorgevoerd op grond van de decretaal bepaalde criteria van art. 4.3.1. VCRO.*

*Deze beoordeling in de bestreden beslissing luidt:*

**“9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:**

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet ins; een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*De aanvraag is gelegen binnen een RUP in opmaak namelijk het RUP “Spreeuwenhoek” waarvan het college van burgemeester en schepenen het stedenbouwkundig ontwerp goedgekeurd heeft op 26 september 2008. Momenteel wordt de planMER aangepast in functie van de adviezen. De plenaire vergadering is voor het najaar voorzien.*

*Artikel 4.3.2 van de VCRO stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld. Daar de plenaire vergadering nog moet plaatsvinden en het openbaar onderzoek nog niet is gevoerd is het RUP ‘Spreeuwenhoek’ nog niet voorlopig vastgesteld en heeft het in wezen geen enkele rechtskracht.*

*Het is echter wel zo dat dit RUP er in de nabije toekomst wel degelijk komt. De procedure is volop lopende. Daarom is het niet opportuun vergunningen af te leveren die later de verwezenlijking van het RUP hypothekeren.*

**Het mobiliteitsaspect** speelt een grote rol in dit RUP. Om het RUP Spreeuwenhoek op een efficiënte wijze te ontsluiten, is in het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting van de zone voorzien tussen de ■■■■ en de ■■■■. **Uit een gemeentelijke mobiliteitsstudie (studie door Vectris) blijkt voor het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting over het perceel van de aanvrager noodzakelijk.** Deze ontsluiting zou door de aanvraag tot uitbreiding volledig worden gehypothekeerd. Het dicht bouwen van deze ontsluitingsweg kan dus ook een volwaardige ontwikkeling van het gebied in de weg staan.

De aanvraag betreft de regularisatie van de uitbreiding van een handelspand die de aanvrager zonder vergunning heeft uitgevoerd. Deze uitbreiding bevindt zich op het tracé van de voormelde ontsluitingsweg. Derhalve hypothekeert deze uitbreiding wel degelijk de toekomstige realisatie van het RUP. **De aanvrager was bovendien reeds langer op de hoogte van de geplande ontsluitingsweg. Deze argumentatie werd immers reeds aangehaald in het besluit van de deputatie van 28 april 2009** waarin dezelfde regularisatie aanvraag in beroep werd geweigerd. Verder werd er reeds gewag gemaakt van deze ontsluitingsweg in het sinds 23 februari 2001 vervallen BPA nr. 11 (K.B. 11/06/1976).

**Uit bovenstaande dient geconcludeerd te worden dat vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening en vanuit consequent bestuur de aanvraag opnieuw niet aanvaard kan worden.** Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dient bijgetreden te worden.

(...)

Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen conform het eerste ontwerpbesluit.”

Uit bovenstaande motivering van de goede ruimtelijke ordening, blijkt duidelijk dat verwerende partij zich gebaseerd heeft op de decretaal bepaalde criteria.

Het is met name het mobiliteitsaspect in combinatie met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de nabije toekomst, die geleid hebben tot een negatieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1. VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch **het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen.**

De verwerende partij vermag een eigen stedenbouwkundig beleid te voeren, gestoeld op welbepaalde algemene opvattingen over een verantwoorde ordening van een gebied en deze opvattingen kunnen fungeren als toetssteen voor ingediende aanvragen. (...)

Ook artikel 1.1.4. VCRO stelt als algemene beleidsvisie voorop dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, **zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang wordt gebracht.**

Overeenkomstig artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, thans artikel 1.1.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de vergunningverlenende overheid, bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening, niet alleen de huidige, maar ook de toekomstige plaatselijke ordening veilig te stellen. Dit houdt in dat, **en des te meer wanneer het een regularisatieaanvraag betreft**, de vergunning kan worden geweigerd. (...)

De bestreden beslissing beoordeelt dan ook geheel terecht de goede ruimtelijke ordening in functie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in situ.



2.- In de bestreden beslissing wordt bijzondere aandacht besteed aan het mobiliteitsaspect, nu de zone achter de woningen aan de [REDACTED] bestemd is voor woningbouw.

Op het gewestplan was deze zone reeds ingekleurd als woonuitbreidingsgebied.

Ook zonder de realisatie van het RUP Spreeuwenhoek, dient de vergunningverlenende overheid bijgevolg de nodige uitwegen te voorzien teneinde de ontsluitingsmogelijkheden voor dit gebied naar de toekomst toe te vrijwaren. Op het gebied van verkeersdoorstroming zal deze achterliggende zone steeds ontsloten dienen te worden langsheen de [REDACTED],

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de plaatselijke ruimtelijke ordening kan ertoe leiden dat bouwaanvragen worden geweigerd **omdat ze niet verenigbaar zijn met de beleidsvisie die de vergunningverlenende overheid hanteert**, onder meer inzake de gewenste plaatselijke ordening.

De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen moeten gericht zijn op een duurzame ruimtelijke ordening en daarbij rekening houden met de draagkracht van de omgeving. Randvoorwaarde hierbij is dat de 'stedenbouwkundige politiek' die een overheid wenst te voeren, door de overheid bekend moet worden gemaakt en dat in concreto moet worden onderzocht of een bepaald project daaraan beantwoord. (...)

Deze stedenbouwkundige visie is reeds geruime tijd bekend.

Deze beleidsvisie kreeg telkens gestalte bij de besluitvorming rond de eerdere aanvragen van de verzoeker. Dit weigeringsmotief houdt duidelijk verband met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening en is gesteund op in rechte en in feite juiste gegevens die correct werden beoordeeld. De verzoeker toont niet aan dat de beleidsvisie waarop dit weigeringsmotief is gesteund, kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering kan vormen voor het bestreden besluit. (...)

Zo was een ontsluitingsweg langsheen de woning van verzoekende partij ook reeds voorzien in het BPA nr. 11 (K.B. van 11 juni 1976) dat evenwel reeds vervallen is op 23 februari 2001. Ook in de eerste weigeringsbeslissing dd. 28 april 2009 omtrent de regularisatie van de aanbouw van verzoekende partij is de aandacht van verzoekende partij getrokken op de toekomstige realisatie van een ontsluitingsweg langsheen zijn perceel.

Bovendien zijn naar aanleiding van het ontwerp van dit RUP Spreeuwenhoek-Venne informatievergaderingen georganiseerd door het stadsbestuur.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan dan ook perfect gesteund worden op het mobiliteitsaspect van de onmiddellijke en iets ruimere omgeving, in de wetenschap van de toekomstige ontwikkeling van het achterliggend woonuitbreidingsgebied, in casu middels de opmaak van een RUP.

Het feit dat de beslissing mede gesteund is op de toekomstige planologische ontwikkelingen van de stad, brengt de deugdelijkheid van de motivering niet in het gedrang, aangezien de beleidslijn van de stad die uit het voorontwerp RUP "Spreeuwenhoek-Venne" blijkt, in het bestreden besluit wordt bijgetreden voor wat betreft de beoordeling van de goede plaatselijke ordening.

Aan de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering is voldaan indien de bestreden beslissing duidelijk de redenen vermeldt waarop haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat **zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (...).**

De argumentatie dat het RUP "Spreeuwenhoek-Venne" zich op het ogenblik van de bestreden beslissing nog in de voorontwerp-fase bevond en verwerende partij en bijgevolg nog geen voorlopig vastgesteld ontwerp van RUP vormde, neemt niet weg dat het bestreden besluit rekening kan houden met de beleidslijn die uit dat voorontwerp RUP "Spreeuwenhoek-Venne" blijkt en hiermee de goede plaatselijke ordening weergeeft.

Het tweede middelonderdeel is dan ook ongegrond.

**5.1.3 Weerlegging van het derde middelonderdeel dat stelt dat in het bestreden besluit onvoldoende wordt gemotiveerd waarom de aanvraag die principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied toch geweigerd wordt, waardoor het rechtszekerheids- en zorgvuldigheidsbeginsel geschonden wordt.**

1.- Overeenkomstig artikel 4.3.1. VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en/of de goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing blijkt overduidelijk dat de regularisatievergunning geweigerd is wegens de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en niet wegens strijdigheid met de gewestplanbestemming.

De bestreden beslissing stelt duidelijk op pagina 6 dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan. Nadien stelt diezelfde beslissing dat vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening de aanvraag niet aanvaard kan worden.

Dat deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op afdoende wijze gemotiveerd is overeenkomstig de decretaal bepaalde criteria, blijkt uit de weerlegging van het tweede middelonderdeel.

De schending van de goede ruimtelijke ordening is een voldoende rechtsgrond om de vergunningsaanvraag te weigeren, los van de overeenstemming met de gewestplanbestemming.

2.- Verzoekster tot tussenkomst wijst daarnaast ook op het feit dat de aanvraag van verzoekende partij **de regularisatie betreft van een wederrechtelijk opgetrokken constructie.**

Verzoekende partij dringt op heden aan op een regularisatie van deze aanbouw, louter op grond van de verenigbaarheid met de bestemming "woongebied".

Verzoekende partij was zich evenwel terdege bewust van het probleem dat zich zou stellen indien zij een uitbreiding van haar pand zou aanvragen, gezien de ontwikkeling van het achterliggend gebied een ontsluiting langsheen het pand van verzoeker vereist.

Een uitbreiding van het bestaande pand zou de aanleg van deze ontsluitingsweg onmogelijk maken.

Verzoekende partijen tot tussenkomst kunnen dan ook niet anders dan vermoeden dat net om die reden verzoekende partij is overgegaan tot het onvergund optrekken van de uitbreiding, in de hoop op die wijze de vergunningverlenende overheid onder druk te zetten.

Dat verzoekster op de hoogte was de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in haar buurt, blijkt duidelijk uit de feiten zoals weergegeven door verzoekster.

Reeds in de jaren '70 heeft de vergunningverlenende overheid de intentie gehad om het achterliggend perceel aan de [REDACTED] te verkavelen.

Er is zelfs een BPA nr. 11 opgemaakt waarin ook sprake was van de realisatie van een ontsluitingsweg naast het pand van verzoekster. Dit BPA is evenwel zoals gezegd in 2001 vervallen.

Ook in de eerste weigeringsbeslissing van 2009 is de aandacht van verzoekende partij getrokken op de ontwikkeling van het achterliggend gebied en de noodzaak tot de creatie van een bijkomend ontsluitingsweg langsheen het pand van verzoekende partij.

**Uit deze voorgaanden dient net te worden afgeleid dat verzoekende partij voldoende op de hoogte was van de gewenste ontwikkelingen van de vergunningverlenende overheid.**

Deze voorgaanden, die aan verzoekster goed bekend waren, vormen geen uiting van een onzorgvuldig beleid van de vergunningverlenende overheid, maar dienden net een duidelijk signaal te zijn voor verzoekster over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van verzoekster.

Het kan niet de bedoeling dat de vergunningverlenende overheid zich door het feit dat de uitbreiding reeds is opgetrokken onder druk laat zetten om een regularisatievergunning toe te kennen, en hiermee de goede ruimtelijke ordening miskent.

**Wanneer de vergunningverlenende overheid moet oordelen over een aanvraag tot regularisatie mag ze in haar oordeel over de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit. (...)**

Verzoekende partij kan zich dan ook niet onwetend gedragen en stellen dat nu op heden de regularisatievergunning geweigerd wordt, verwerende partij het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel zou schaden.

...

In haar toelichtende nota dupliceert de verzoekende partij als volgt:

“...

De stelling van tussenkomende partijen dat de bestreden beslissing niet wordt gegrond op de toepassing van artikel 4.3.2 VCRO gaat niet op.

*Formeel gezien verschuilt verwerende partij zich immers in de bestreden beslissing achter het beoordelingscriterium van de goede ruimtelijke ordening en doet zij uitschijnen als zou zij geen toepassing maken van artikel 4.3.2 VCRO.*

*inhoudelijk is echter ontegensprekelijk duidelijk dat het voorgenomen RUP de enige reden van weigering is en dat zodoende artikel 4.3.2 VCRO (en de formele en materiële motiveringsplicht) weldegelijk geschonden wordt.*

*In de bestreden beslissing lezen we letterlijk onder de titel ‘verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening’:*

*“het is echter wel zo dat dit RUP er in de nabije toekomst wel degelijk komt. De procedure is volop lopende. Daarom is het niet opportuun vergunningen af te leveren die later de verwezenlijking van het RUP hypothekeren.”*

*...*

*5. Tussenkomen de partijen wijzen er op dat in de bestreden beslissing tevens rekening wordt gehouden met het mobiliteitsaspect ter toetsing van de goede ruimtelijke ordening. Het betreft echter niet het mobiliteitsaspect an sich doch wel het mobiliteitsaspect na/bij de implementatie van het RUP:*

*“De aanvraag betreft de regularisatie van de uitbreiding van een handelspand die de aanvrager zonder vergunning heeft uitgevoerd. Deze uitbreiding bevindt zich op het tracé van de voormelde ontsluitingsweg. Derhalve hypothekeert deze uitbreiding wel degelijk de toekomstige realisatie van het RUP.”*

*Ook wat dit aspect betreft is er derhalve geen toetsing van de aanvraag aan de plaatselijke goede ruimtelijke ordening gebeurd doch wel aan de bepalingen van het op til zijnde RUP onder het mom van een toetsing van de goede ruimtelijke ordening.*

*Ten overvloede merkt verzoekster op dat tussenkomen de partijen klaarblijkelijk het aan de uitbreiding grenzende perceel zal aankopen (goedkeuring aankoop door de gemeenteraad van 22 februari 2011), zodat de ontsluiting van het RUP perfect zal kunnen gerealiseerd worden ten laste van de eigen gemeentegrounden in plaats van ten laste van de private grond van de verzoekster.*

*6. De stelling van tussenkomen de partijen als zou verzoekster behoren te weten dat de ontsluiting via haar perceel zou verlopen en dat dit een stedenbouwkundige visie zou uitmaken waarvan verzoekster niet aantoont dat zij kennelijk onredelijk is, is volkomen irrelevant.*

*De kwestie van de ontsluiting wordt immers rechtstreeks en uitsluitend gekoppeld aan de implementatie en de toepassing van het op til zijnde RUP. Er wordt in de bestreden beslissing helemaal niet verwezen naar een ruimere beleidsvisie. Dat is wat tussenkomen de partij er van maakt. Tussenkomen de partij kan zich uiteraard niet in de plaats van verweerster stellen, laat staan dat zij de beslissing van verweerster zou kunnen uitleggen of aanvullen.*

*...*

*Verzoekster heeft het raden naar of er enig alternatief onderzocht werd, laat staan op basis van welke concrete feitelijke gegevens men tot de vaststelling van ‘noodzakelijkheid’ komt. Op heden stelt verzoekster zelfs vast dat er kennelijk wel een alternatief is, nu tussenkomen de partijen zelf aangeven dat het aanpalende perceel met garages zal worden aangekocht en de ontsluiting derhalve zal kunnen gerealiseerd worden over gemeentegrounden in plaats van over private eigendom.*

*...”*

## *Beoordeling door de Raad*

Het middel houdt onder meer in dat artikel 4.3.2 VCRO in de bestreden beslissing wordt miskend via de beoordeling van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO luidt als volgt:

*“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

*2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;*

*3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*

*4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.*

*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. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.*

*§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat*

*plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften”.*

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

In dit verband kan alleen rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven, en derhalve geenszins met door de tussenkommende partijen, zelf geen auteur van de bestreden beslissing, in hun schriftelijke uiteenzetting geformuleerde argumenten.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

Onder de titel “verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening” bevat het bestreden besluit de volgende relevante overwegingen:

“...

*Artikel 4.3.2 van de VCRO stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld. Daar de plenaire vergadering nog moet plaatsvinden en het openbaar onderzoek nog niet is gevoerd is het RUP ‘Spreeuwenhoek’ nog niet voorlopig vastgesteld en heeft het in wezen geen enkele rechtskracht.*

*Het is echter wel zo dat dit RUP er in de nabije toekomst wel degelijk komt. De procedure is volop lopende. Daarom is het niet opportuun vergunningen af te leveren die later de verwezenlijking van het RUP hypothekeren.*

*Het mobiliteitsaspect speelt een grote rol in dit RUP. Om het RUP Spreeuwenhoek op een efficiënte wijze te ontsluiten, is in het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting van de zone voorzien tussen de [ ] en de [ ]. Uit een gemeentelijke mobiliteitsstudie (studie door Vectris) blijkt voor het stedenbouwkundig ontwerp een ontsluiting over het perceel van de aanvrager noodzakelijk. Deze ontsluiting zou door de aanvraag tot uitbreiding volledig worden gehypothekeerd. Het dicht bouwen van deze ontsluitingsweg kan dus ook een volwaardige ontwikkeling van het gebied in de weg staan.*

*De aanvraag betreft de regularisatie van de uitbreiding van een handelspand die de aanvrager zonder vergunning heeft uitgevoerd. Deze uitbreiding bevindt zich op het tracé van de voormelde ontsluitingsweg. Derhalve hypothekeert deze uitbreiding wel degelijk*

*de toekomstige realisatie van het RUP. De aanvrager was bovendien reeds langer op de hoogte van de geplande ontsluitingsweg. Deze argumentatie werd immers reeds aangehaald in het besluit van de deputatie van 28 april 2009 waarin dezelfde regularisatie aanvraag in beroep werd geweigerd. Verder werd er reeds gewag gemaakt van deze ontsluitingsweg in het sinds 23 februari 2001 vervallen BPA nr. 11 (K.B. 11/06/1976).*

*Uit bovenstaande dient geconcludeerd te worden dat vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening en vanuit consequent bestuur de aanvraag opnieuw niet aanvaard kan worden. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dient bijgetreden te worden.*

*...*

#### **Algemene conclusie**

*...*

***De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. Door het volledig dichtbouwen van de uitweg vanuit de achterliggende woning, hypothekeert de aanvraag de voorziene ontsluiting van het stedenbouwkundig ontwerp van het op te maken RUP 'Spreeuwenhoek'.***

*...*

De overheid die over een vergunningsaanvraag moet beschikken dient de vergunning te weigeren indien het gevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Ze dient daarbij de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen met inachtneming van de beginselen bepaald in artikel 4.3.1, § 2, lid 1 VCRO. Ze mag echter via die weg geenszins artikel 4.3.2 VCRO miskennen en ze kan derhalve het gevraagde niet weigeren omwille van de onverenigbaarheid met een nog niet voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

In casu wordt in het bestreden besluit erkend dat “het RUP ‘Spreeuwenhoek’ nog niet voorlopig (is) vastgesteld” en dat “het in wezen geen enkele rechtskracht (heeft)”, meer zelfs “momenteel bevindt het RUP (zich in) het RUP plan MER-fase”, om daarna het gevraagde te weigeren om de enige reden dat het de toekomstige realisatie van het ruimtelijke uitvoeringsplan hypothekeert. Het bestreden besluit druist daarmee in tegen artikel 4.3.2 VCRO.

Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het door de tussenkomende partijen aangevoerde feit dat ingevolge artikel 4.3.1 VCRO bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening eveneens kan worden rekening gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepaling die thans is opgenomen onder artikel 4.3.1, § 2 VCRO omtrent het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” gesteld:

*“...*

*Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht van de “goede ruimtelijke ordening” in de eerste plaats rekening met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria kunnen in rekening worden gebracht. Er zal daarbij wel rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, bvb. om de collectieve voorzieningen opnieuw in de steden en gemeenten te concentreren, die politiek bekend*

*moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt.*

*...*

Daargelaten de vraag of een plan tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, dat zelfs nog niet voorlopig is vastgesteld, doch zich nog in de “plan MER-fase” bevindt, kan worden beschouwd als een “stedenbouwkundig beleid”, moet alleszins vastgesteld worden dat niet blijkt dat de aspecten van goede ruimtelijke ordening, die in het in opmaak zijnde plan zouden aan bod komen, zouden zijn bekendgemaakt zoals bedoeld in voorgaande passus van de memorie van toelichting.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 juli 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van de uitbreiding van een handelszaak op een perceel gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ