

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 21 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1004  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0052-A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Lutgarde SMISMANS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Arne VANDAELE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 33
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomen de partijen	1. de heer <b>David TORDEUR</b> 2. mevrouw <b>Laurence PEETERS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Marc AGTEN en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingsstraat 2

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel van 15 maart 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partijen een verkavelingsvergunningswijziging verleend onder voorwaarden voor een perceel gelegen te 1653 Dworp (Beersel), Gravenhoflaan 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 36d.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen de partijen verzoeken met een aangetekende brief van 21 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partijen met een beschikking van 26 april 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomen de partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 november 2018.

Advocaat Arne VANDAELE en mevrouw Lutgarde SMISMANS voeren het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Emile PLAS *loco* advocaten Gregory VERHELST en Marc AGTEN voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partijen dienen op 13 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beersel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunningswijziging voor een perceel gelegen te 1653 Dworp (Beersel), Gravenhoflaan 9.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in parkgebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling '68FL6' van 28 mei 1963.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 oktober 2016 tot en met 21 november 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 maart 2017 :

“ ...

#### **Openbaar onderzoek**

*De aanvraag valt onder de aanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 30 maart 2001, 8 maart 2002, 5 juni 2009, 7 mei 2010 en 9 september 2011.*

*Het gemeentedecreet dd. 15 juli 2005: artikel 57 §1-2.*

*De voorgeschreven procedure werd gevolgd.*

*Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 21 oktober 2016 t.e.m. 21 november 2016.*

*Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden 2 identieke bezwaarschriften ingediend.*

*De bezwaren zijn ontvankelijk, maar geven geen aanleiding tot weigering van de aanvraag.*

...

#### **Historiek**

*De oorspronkelijke verkavelingsvergunning met referte 68FL6 dateert van 28 mei 1963. Op 29 november 1978 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van een villa (referte B252/78).*

*Op 9 oktober 2013 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het slopen van een bestaande en het bouwen van een nieuwe alleenstaande eengezinswoning (referte B257/13).*

*Deze vergunning werd nooit bekendgemaakt en is bijgevolg niet rechtsgeldig.*

*Op 13 augustus 2015 werd een PV van bouwoverschrijding opgesteld wegens het bouwen van een eengezinswoning (BO 15:15 – HV.66.LA.003120/2015).*

### **Beschrijving**

#### **Omgeving**

*De overheersende bebouwing in de omgeving duidt op vrijstaande ééngesinswoningen, in een residentiële verkaveling, afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.*

#### **Bouwplaats**

*Het perceel – lot 12 van de verkaveling – heeft een oppervlakte van 29a90ca, en betreft een achterliggend perceel, toegankelijk via een toegangsweg in volle eigendom met een breedte van 5,50m. De bestaande woning werd gesloopt. Een nieuwe woning werd opgericht. De huidige aanvraag kadert binnen de regularisatie van de nieuw gebouwde woning.*

#### **Project**

*De aanvraag heeft betrekking op het wijzigen van verkaveling met referte 68FL6, goedgekeurd dd. 28 mei 1963, voor kavel 12.*

*De wijziging heeft betrekking op:*

- *Kroonlijsthoogte ter hoogte van de inkom en garage max 9,40m t.o.v. het ontworpen grondpeil i.p.v. maximaal 6,50m t.o.v. het grondpeil;*
- *Losstaand bijgebouw toegelaten op 1,38m van een eigendomsgrens i.p.v. min 2m;*
- *Materiaal losstaand bijgebouw hout i.p.v. idem hoofdgebouw;*
- *Keermuren toegelaten oplopen tot max 2,50m i.f.v. de toegang tot de woning, garage/carport en de bouw van een tuinhuis.*

#### **Watertoets**

*De uitvoering van het beoordelingsschema, bepaald bij artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, dat als bijlage aan deze vergunning wordt gevoegd, leidt tot de conclusie dat er een positieve uitspraak mogelijk is voor alle relevante richtlijnen, voor zover voldaan is aan de provinciale en gewestelijke verordeningen.*

*Gelet op de toepassing van dit beoordelingsschema, afgetoetst aan de doelstellingen en beginselen van de artikels 5, 6 en 7 van het decreet op het integraal waterbeleid, en gelet op de aard van de aanvraag, die beperkt is tot het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften binnen een gebied dat reeds bebouwd en verkaveld is, kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het wijzigen van verkavelingsvoorschriften verenigbaar is met het watersysteem, op voorwaarde dat er bij de daarmee toegestane handelingen voldaan is aan de bepalingen uit de provinciale en gewestelijke verordeningen.*

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, voor zover als relevant worden volgende aspecten beoordeeld**

##### **Functionele inpasbaarheid**

*De voorgestelde verkavelingswijziging doet geen afbreuk aan de bestemming van de oorspronkelijke verkaveling met referte 68FL6 als eengezinswoning en is verenigbaar met de ligging in de onmiddellijke omgeving.*

#### Mobiliteitsimpact

*De voorgestelde verkavelingswijziging gaat niet gepaard met een verhoogde mobiliteitsdruk.*

#### Schaal

*Uit de aanvraag blijkt dat de voorgestelde verkavelingswijziging niet de intentie heeft om een verhoging te bekomen van het maximaal toegelaten gabariet van de eengezinswoning:*

- De maximale aanzethoogte van de gelijkvloerspas blijft ongewijzigd, zijnde niet lager dan het peil van de stoep (voetpad) en aansluitend op het peil van de hof zonder dat de helling 8/4 mag overschrijden.*
- De maximale hoogte tussen kroonlijst en grondpeil blijft ongewijzigd (maximaal 6,50m), doch wordt een wijziging gevraagd om het lokaal hogere hoogteverschil met het grondpeil ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse bouwlaag op te vangen (maximaal 9,4m).*
- De maximale dakhellingen blijven ongewijzigd*
- De minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen blijft ongewijzigd.*

*De voorgestelde gewijzigde voorschriften zijn echter niet éénduidig geformuleerd en kunnen aanleiding geven tot verwarring. Er wordt onder meer melding gemaakt van een kroonlijst van 9,4m en 3 bouwlagen aan straatzijde. De straatzijde ligt aan de NW-zijde, uit de te regulariseren toestand kan afgeleid worden dat de NO-gevel bedoeld wordt. De kroonlijsthoogte van 9,4m is bovendien bepaald in functie van de uitgevoerde toestand, het is echter onduidelijk of de gelijkvloerspas op correcte hoogte werd aangezet en de kroonlijsthoogte van 9,4m ter hoogte van de inrit voldoet. Om voldoende garantie te hebben dat de wijziging geen aanleiding kan geven tot een groter gabariet of buitenproportionele reliëfwijzigingen, wordt de voorgestelde wijziging van voorschrift art. 1.c. uit de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften vervangen als volgt:*

*“De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,50m t.o.v. de gelijkvloerspas.”*

*De aanzethoogte van de gelijkvloerspas werd reeds bepaald in de oorspronkelijke voorschriften en blijft behouden, zijnde niet lager dan het peil van de stoep (voetpad) en aansluitend op het peil van de hof zonder dat de helling 8/4<sup>de</sup> mag overschrijden.*

*Er wordt voorgesteld om art. 1.a. uit de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften te wijzigen, om redenen van de aanwezigheid van een inkom, trap, garage en kelder in de ondergrondse bouwlaag. Deze ruimtes behoren echter niet tot de bewoonbare ruimtes, een ondergrondse bouwlaag met deze functies wordt dan ook niet aanzien als een bijkomend bewoonbaar niveau. In parkgebied is het ruimtelijk niet aangewezen de beperking in bewoonbaar niveau's op te heffen. Art. 1.a. uit de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften blijft bijgevolg ongewijzigd.*

*Er wordt een wijziging gevraagd met betrekking tot de maximale afmetingen van het losstaande bijgebouw. Er wordt hierbij geen maximum oppervlakte opgelegd. De maximale bouwzone zoals opgenomen in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften is reeds aanzienlijk (minimum 5m afstand van de perceelsgrenzen, en op minder dan 6m afstand van losstaande bijgebouwen). Het is niet aangewezen om binnen de bestemming parkgebied een nog grotere reductie van de minimaal onbebouwbare ruimte toe te staan. Daarnaast is een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> zoals opgenomen in de oorspronkelijke*

verkavelingsvergunning een gangbare maximumoppervlakte en ruim voldoende als berging of garage. Het voorstel tot schaalvergroting wordt bijgevolg afgekeurd.

#### Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De woondichtheid blijft ongewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling met referte 68FL6

Er wordt een wijziging gevraagd om het losstaand bijgebouw op minder dan 2m van de eigendomsgrens te mogen plaatsen (minimum 1,38m). Het vrijstellingsbesluit stelt in bepaalde gevallen bijgebouwen vrij van een vergunning indien onder meer voldaan is aan volgende voorwaarden: maximum 40m<sup>2</sup> oppervlakte, maximum hoogte 3,5m en minimum 1m afstand van de perceelsgrenzen in de achtertuin. Aangezien dergelijke bijgebouwen als vrijgesteld kunnen beschouwd worden, kan ook in alle redelijkheid geoordeeld worden dat dergelijke bijgebouwen als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kunnen worden beschouwd. Omwille van de flexibiliteit naar toekomstige aanvragen, is het aangeraden het voorgestelde voorschrift art. 1d met deze bepalingen in overeenstemming te brengen. Gelet op de ligging in parkgebied wordt bijkomend een minimale groenterreinindex van 0,80 opgelegd ten einde het groen karakter te bewaren. De oorspronkelijke voorschriften leggen een beperking in bouwzone van de woning op via een vereiste minimale afstand van 6m tussen woning en bijgebouw. Om geen aanleiding te kunnen geven tot een grotere bouwzone in parkgebied, blijft deze bepaling behouden.

Art. 1d uit de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften wordt bijgevolg aangepast als volgt:

“Van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de tuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter. Het voorgaande is slechts toegelaten mits in de onbebouwde ruimte een minimale groenterreinindex van 0,80 gerespecteerd blijft. De vrijstaande gebouwen dienen opgetrokken tot minimaal 6m afstand van het hoofdgebouw.”

#### Visueel-vormelijke elementen

//

#### Cultuurhistorische aspecten

//

#### Bodemreliëf

Er worden wijzigingen voorgesteld met betrekking tot reliëfwijzigingen.

De oorspronkelijke voorschriften bepalen dat het reliëf ongewijzigd dient te blijven tot op minimum 50 cm van de perceelsgrenzen. De taluds, steunmuren en terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50m ten overstaan van dit grondpeil, tenzij uitdrukkelijke machtiging is gegeven op een formele aanduiding in de bouwaanvraag.

De oorspronkelijke voorschriften bouwden voldoende zekerheden in ten einde de reliëfwijzigingen te beperken en het glooiend karakter van de strek te bewaren. Ook de maximale aanzethoogte van de vloerpas is afhankelijk in functie van de toegelaten reliëfwijzigingen. Een hogere aanzethoogte zou gepaard kunnen gaan met een verhoogde impact van het reeds zeer ruime maximale bouwvolume en zou onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Om voldoende zekerheid in te bouwen dat de voorgelegde wijziging geen aanleiding kan geven tot een hogere inplanting van de woning en onaanvaardbare reliëfwijzigingen, en voldoende garanties ingebouwd blijven om het glooiend karakter te bewaren, dient het voorgestelde art. 3b vervangen als volgt:

*“Reliëfwijzigingen dienen tot het minimum beperkt te blijven. Het reliëf dient ongewijzigd te blijven tot op minimum 50cm van de perceelsgrenzen. De taluds, steunmuren en terrassen mogen niet hoger zijn dan 0,50 m ten overstaan van dit grondpeil. De helling tussen gewijzigd en oorspronkelijk maaiveld bedraagt maximaal 8/4. In functie van de toegang tot de woning zijn hogere keermuren toegestaan, voor zover deze het reliëf louter doorsnijden en maximaal 50cm uitkragen boven het hoogst gelegen omliggende maaiveld.”*

*Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd (art. 4.2.24 VCRO). “Voldongen feiten” kunnen echter niet als argument worden ingeroepen om het bestuursorgaan te dwingen een vergunning af te leveren (R.v.St. nr. 212.904 dd. 03/05/2011; R.v.St. nr. 212.109 dd. 17/03/2011; R.v.St. nr. 198.259 dd. 26/11/2009; R.v.V.b. nr. A/2012/0355 dd. 11.09.2012). Ingeval bij de vergunningsaanvraag voor de te regulariseren stedenbouwkundige handelingen zou blijken dat de uitgevoerde werken niet in overeenstemming zijn met de bovenstaande bepalingen, zal de bestaande toestand in overeenstemming gebracht moeten worden.*

#### Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

*Rekeninghoudend met de bovenvermelde gewijzigde voorschriften, kan geoordeeld worden dat het maximale gabariet niet zal toenemen ten opzichte van de initiële verkavelingsvoorschriften. Overeenkomstig artikel 4.3.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) worden de voorschriften uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De aangevraagde wijzigingen geven geen aanleiding tot een verhoogde impact van het bouwvolume ten opzichte van de oorspronkelijke vergunning. Bijgevolg kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat de bovenvermelde wijzigingen niet gepaard zullen gaan met een grotere impact van de woning dan initieel mogelijk was in de oorspronkelijke vergunning, inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

*De wijzigingen dienen in overeenstemming te zijn met de bepalingen uit het burgerlijk wetboek. Overeenkomstig art. 4.2.22 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) hebben vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Gelet op art. 11 van de Grondwet behoren eventuele geschillen over burgerlijke rechten uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.*

*De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013), alsook de provinciale verordening met betrekking tot verhardingen (MB 12 september 2014). Deze dienen door de aanvrager stipt nageleefd. Bij vergunningsplichtige handelingen zal op moment van de aanvraag door de vergunningverlenende overheid worden aangegaan of hieraan is voldaan.*

#### Algemene conclusie

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook met het voorgestelde ontwerp. In overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Aldus GUNSTIG mits bijkomend te voldoen aan volgende bijzondere voorwaarden/lasten:*

- *De door de aanvrager voorgestelde nieuwe stedenbouwkundige voorschriften worden vervangen door de voorschriften als bijgevoegd in bijlage A. – aangepaste stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning met referte 68FL6 (zie bijlage).*

- *De gewijzigde voorschriften mogen geen aanleiding geven tot een groter gabariet en grotere bebouwingsgraad dan initieel mogelijk in de oorspronkelijke vergunning.*
- ...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 maart 2017 onder voorwaarden een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkommende partijen. Het college beslist:

“ ...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15/03/2017 HET VOLGENDE:**

**Beoordeling van de aanvraag**

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de beoordeling door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en gaat akkoord met de door hem gegeven motivering.*

**Beslissing**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

*Aldus: vergunning*

**Voorwaarde(n)**

- *De door de aanvrager voorgestelde nieuwe stedenbouwkundige voorschriften worden vervangen door de voorschriften als bijgevoegd in bijlage A. – aangepaste stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning met referte 68FL6 (zie bijlage).*
- *De gewijzigde voorschriften mogen geen aanleiding geven tot een groter gabariet en grotere bebouwingsgraad*
- ...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 april 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juli 2017 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunningswijziging te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 juli 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunningswijziging onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

**Bespreking**

*De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 juli 2017 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2017-0168-PSA -01-170523-15 verslag PSA codex.*

...

**Beschrijving van de aanvraag**

De aanvraag heeft tot doel de voorschriften van een lot binnen een verkaveling te wijzigen op een aantal punten zodat een recent opgerichte woning hieraan kan voldoen. De verkavelingswijziging heeft betrekking op de volgende elementen:

1. het voorschrift inzake de kroonlijsthoogte wordt gewijzigd opdat dit niet langer vanaf het maaiveld dient gemeten te worden maar vanaf de binnenvloerplas. Deze wijziging is ingegeven om geen interpretatieruimte meer te bieden inzake de meting van de kroonlijst ter hoogte van de inrit naar de keldergarage onder het omringende maaiveldniveau;
2. het voorschrift inzake de reliëfwijzigingen wordt dermate gewijzigd dat behalve de kleine toegelaten steunmuren in de tuinstrook ook keermuren voor de inrit naar de garage kunnen worden toegelaten die in hoogte oplopen tot 2.5m. Daarnaast worden drie zones rond de woning aangeduid waar bijkomende reliëfwijzigingen zouden kunnen worden toegelaten;
3. de afstand tot de perceelsgrens voor bijgebouwen wordt teruggebracht naar 1m, stoelend op het gegeven dat dit vandaag vrijgesteld is van vergunning op die plaatsen waar er geen andere beperkende voorschriften zijn. Deze wijziging wordt aangevuld met een verplichte groen/terreinindex van 0.8.

### 5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen op een achtergelegen perceel in een residentiële woonwijk in de vallei van de Molenbeek, tussen het provinciaal domein van Huizingen en de kern van Dworp. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen met hoofdzakelijk één bouwlaag en een hellend dak. De percelen zijn over het algemeen goed doorgroend. Samen met nog twee andere achtergelegen percelen ligt de woning tussen de woningenrijen aan de Gravenhofstraat en de Alsebergsesteenweg enerzijds en het park rond het kasteel Gravenhof anderzijds. De woningen zijn opgenomen in de groene bomengordel rondom dit park van ca. 4ha groot dat de omgeving domineert.

...

### 5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn er 2 identieke bezwaarschriften ontvangen.

Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over dezelfde elementen als het beroepsschrift. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

Gezien de aanvraag binnen een verkaveling ligt bestaande uit 136 loten werden de mede-eigenaars van de verkaveling vooraf aangeschreven in toepassing op het art. 4.6.7. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daarnaast werd de aanvraag al bij aanvang mee ondertekend door de eigenaars van 116 van de 136 loten. Art. 4.6.7. bepaalt het volgende:

‘Alvorens zijn aanvraag in te dienen, verstuurt de eigenaar per beveiligde zending een afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De bewijzen van deze beveiligde zendingen worden op straffe van onontvankelijkheid bij het aanvraagdossier gevoegd.

De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending.’

De aanvrager ging verder dan vereist en schreef alle eigenaars aan, niet enkel diegenen die niet meer ondertekenden. De beroeper heeft het verloop van deze procedure ten



gronde onderzocht en stelt vast dat voor één lot: lot 41, Beukenlaan 68 (op ca. 280m), een mede-eigenaar niet werd aangeschreven en dat voor een ander lot: lot 103, Parklaan 10 (op ca. 170m) de aangetekende zending naar een verkeerd adres werd gestuurd (huisnummer lager). De beroeper grijpt dit aan om te stellen dat de deputatie de aanvraag onontvankelijk dient te verklaren.

Hier dient tegenover gesteld dat de doelstelling van het art. 4.6.7, met name achterhalen of meer dan de helft van de mede-verkavelaars een bezwaar zou hebben tegen de wijziging, zonder enige twijfel gehaald is. Vooreerst ondertekenden al 116 van de 136 eigenaars mee de aanvraag en reageerde van de overige aangeschrevenen slechts de beroeper. De twee identieke bezwaarschriften hebben beiden betrekking op de impact op lot 11. Zelfs indien de materiële vergissingen in de aanschrijving twee bijkomende mede-eigenaars (in andere straten) tot twee bijkomende bezwaren zouden geleid hebben kon onmogelijk tot de helft bezwaren gekomen worden.

Bovendien werd de aanvraag al door het college van burgemeester en schepenen onvankelijk verklaard en kregen de betrokken eigenaars ook nog de kans om tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd na het indienen van de aanvraag, bezwaar in te dienen. Deze vaststelling kan geenszins leiden tot het onontvankelijk verklaren van het beroep, laat staan van de aanvraag (waartoe de deputatie niet bevoegd is). In de mate dat een vormvereiste geschaad zou zijn heeft deze geen enkele weerslag in de toepassing van art. 4.6.7. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

#### 5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De voorliggende aanvraag voorziet in een wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling zonder uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte. Daarbij vallen verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen. In ieder geval dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen.

Behalve de toepassing van de hemelwaterverordening kan de plaatselijke waterhuishouding worden betrokken bij de watertoets. De beroeper geeft aan dat dit onvoldoende zou gebeurd zijn. De verkavelingswijziging voorziet in een gewijzigd voorschrift inzake de reliëfwijzigingen, waarbij de aanvrager drie zones aanduidt waarbinnen nivellering aan de orde is met het tuinniveau en de vloerplas van de woning, dit in verschillende zones rechts van, links van en een klein stukje achter de woning. Dit gaat om beperkte stroken met ophogingen tot ca. 80cm.

De watersystemen worden binnen het DIWB als volgt gedefinieerd:

16° watersysteem een samenhangend en functioneel geheel van oppervlaktewater, grondwater, waterbodems en oevers, met inbegrip van de daarin voorkomende levensgemeenschappen en alle bijbehorende fysische, chemische en biologische processen, en de daarbij behorende technische infrastructuur;

Een schadelijk effect wordt als volgt beschreven:

*17° schadelijk effect: ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen;*

*In een zeer brede interpretatie van deze definiëringen kan gesteld worden dat de wijziging van de voorschriften inzake het reliëf een plaatselijke versnelde afvloeit tot gevolg kan hebben en dat dit een mogelijk nadelig effect kan hebben. Dit door een 'verandering in de toestand van een bestanddeel van de watersystemen', zijnde de onderdelen 'oppervlaktewater, grondwater'. Echter dient worden vastgesteld dat geen reliëfwijzigingen gepland zijn binnen de stroken van 5m tot de perceelsgrenzen, zodat een eventuele versneld bereiken van deze vlakke stroken enkel op het eigen perceel lichte wijzigingen met zich meebrengt. Aldus zal het water zoals voorheen ter plaatse infiltreren en worden geen andere eigendommen betrokken in het gewijzigd afstromingsregime. Bovendien lieten de verkavelingsvoorschriften aanvullingen tot op 0.50m vanaf de perceelsgrens, zodat het elke wijziging van het afstromingsregime geenszins het gevolg is van de voorliggende verkavelingswijziging, maar enkel van de verdere invulling van de verkaveling.*

*In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed is gelegen in een verkaveling 68/FL/6 van 28 mei 1963. De aanvraag voorziet in een wijziging van de verkaveling. Daarbij dient voor de beoordeling het hogere plan van aanleg betrokken te worden in dit geval het gewestplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een parkgebied. De gedeeltelijke ligging binnen woonparkgebied en de foutieve vermelding hiervan in bepaalde documenten staat ter betwisting. In deze is het zo dat het woonpark is afgebakend in functie van de twee aanliggende wegen (Alsebergsesteenweg en Gravenhoflaan) die hier samenkomen en waarbij de Gravenhoflaan bij de aansluiting een kleine bocht maakt. Grafisch is de strook aan de Alsebergsesteenweg licht verbreedend in de richting van het kruispunt opgetekend en is de strook aan de Gravenhoflaan smal ingetekend. Volgens de digitale informatie is het achterliggend perceel, behalve voor wat de toegang betreft en een smalle spie tegen de tuinen aan de Alsebergstraat, volledig in parkgebied gelegen. Indien wordt uitgegaan van het standpunt dat de afbakening aan de Gravenhoflaan bedoeld was om tot een diepte van 50m te reiken, naar analogie van de lineaire woonlinten, dan is inderdaad nog een strook van het achterliggende perceel gelegen in het woonpark, en zelfs een ondergeschikt gedeelte van de strook waar de woning is ingeplant.*

*...*

*Voor het overgrote deel van het perceel is art. 14 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van kracht. Art 14 bepaalt dat de parkgebieden in hun staat moeten worden bewaard of bestemd zijn op te worden ingericht zodat ze hun sociale functie kunnen vervullen. De voorliggende verkavelingswijziging draagt niet bij tot de sociale functie van het park, maar heeft dit ter plaatse ook nooit gehad. Daar waar de parkgebieden private woonpercelen betreffen is de sociale functie hiervan te herleiden tot wijkondersteunende*

groene elementen. Het wijzigen van de verkaveling teneinde de voorschriften inzake de kroonlijst en de terreininrichting aan te passen doet geen afbreuk aan deze bestemming. Door de ligging binnen een verkaveling heeft de grond zijn definitief statuut als bouwgrond bekomen. De aanvraag is niet strijdig met de planologische voorschriften voor de plaats. Bij een aanvraag tot wijzigen van de verkaveling dienen de hogere plannen van aanleg betrokken te worden in zoverre met de basisbestemming kan rekening worden gehouden, maar dit kan niet leiden tot de onttrekking van de grond aan de bestemming die deze verkreeg door de verkaveling.

In deze kan een ministerieel besluit SV/B 2060/4686 van 16 april 2002 inzake de inwilliging van het beroep van de particulier betrokken worden waarin gesteld wordt dat een niet-vervallen verkaveling haar rechtskracht behoudt, ook als ze achteraf 'zonevreemd' wordt. Die rechten zijn niet beperkt tot de bepalingen van de verkaveling zelf maar ook verkavelingswijzigingen kunnen bekomen worden. Bij een onderzoek van een dergelijke verkavelingswijziging mag aan het statuut van bouwgrond niet meer geraakt worden en kan niet geweigerd worden met de loutere verwijzing van de voorschriften van het gewestplan. Bij het onderzoek wordt wel het appreciatierecht van de overheid behouden, wat inhoudt dat zij wel elementen van de goede ruimtelijke ordening, zoals onder meer de impact op de omgeving waarop een gewestplanvoorschrift rust kan betrekken bij het onderzoek. Dit standpunt werd ongewijzigd sindsdien ook aangehouden in diverse beslissingen door de deputatie.

In deze dient dus gesteld te worden dat bij de beoordeling wel kan rekening gehouden worden met het feit dat de omgeving bepaald is door een parkgebied waarvan het behoud in zijn oorspronkelijke staat wordt verwacht.

In deze dient gesteld te worden dat het ca. 30 are grote perceel, dat voor grote delen bebost is intact dit karakter behoudt en de aanvraag geenszins ingaat tegen de strekking van de bestemming parkgebied.

c) Het bezwaar van de burens is in hoofdzaak terug te brengen tot een bezwaar inzake reliëfwijzigingen die hebben plaatsgevonden bij de oprichting van de woning, na afbraak van de voorgaande woning. De verkavelingswijziging zou aansturen op het mogelijk maken van deze reliëfwijzigingen, zodat deze voor regularisatie in aanmerking zouden komen. De overige bezwaren van de burens volgen hieruit en hebben te maken met de hoogte en het volume dat het gebouw bereikt en de gevolgen voor afstroming van het hemelwater. Bijkomende bezwaren zijn hoofdzakelijk formalistisch en procedureel van aard.

Om tot een afweging te komen of de gevraagde verkavelingswijzigingen aanvaardbaar zijn dient een afweging gemaakt te worden tussen de huidige voorschriften en de terreingesteldheid, die mogelijk de goede uitvoerbaarheid van de voorschriften verhindert. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de reliëfwijzigingen die al eerder plaatsvonden bij de eerste woning aan het einde van de jaren '70. In de verkavelingsvoorschriften wordt onderscheid gemaakt tussen 'achteruitbouwstroken vanaf de wegenis' en 'zone voor hovingen'.

Gezien de aanvraag een achterliggend lot betreft dat slechts met de toegang aan de weg paalt is er geen achteruitbouwstrook en kan voor de hele zone rondom de woning gesteld worden dat deze onder toepassing van de voorschriften voor de zone voor hovingen valt. De bouwstrook is niet grafisch afgebakend en voor de plaatsing van de gebouwen is slechts bepaald dat deze bij achtergelegen percelen op 5m vanaf de perceelsgrenzen moet verwijderd blijven en verder vrij is in te planten binnen het bouwvlak. De bijlage II bij de verkaveling laat nog toe om keldergarages te voorzien met een helling tot 4%. Gezien de gevraagde reliëfwijzigingen plaatsvinden buiten de zone die voor bebouwing is ingenomen zijn de voorschriften voor de zone voor hovingen van toepassing.

*Het originele voorschrift inzake reliëf binnen de zone voor hovingen luidt, volgens bijlage Ib, als volgt:*

*'het natuurlijk peil van de grond dat normaal werd geëffend of het peil dat werd bekomen volgens een gemeenschappelijk goedgekeurd plan mag niet worden gewijzigd op minder dan 0.5m afstand van de eigendomsgrens. De talus, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0.5m ten overstaan van dit grondpeil, tenzij uitdrukkelijke machtiging is gegeven op een formele aanduiding in de bouwaanvraag'*

*Dit voorschrift maakt onderscheid tussen de situatie met een gemeenschappelijk goedgekeurd plan en de situatie zonder. In de praktijk werden dergelijke gemeenschappelijke plannen zelden gemaakt en is er in voorliggend dossier ook geen sprake van. In dat geval werd aan de reliëfwijzigingen geen enkele limiet opgelegd behalve inzake de strook van een halve meter tot de perceelsgrens. Verder werden onnatuurlijke reliëfbreuken met hogere muren (terrasbouw) uitgesloten, maar de hellingen en de grootteorde van de ophogingen werd nergens gelimiteerd, zoals dat aan het begin van de jaren '60 gangbaar was. Het oprichten van woningen op een kunstmatig heuveltje was dan ook een gangbare praktijk. In voorliggend geval werd inderdaad de grond al aangehoogd bij de oprichting van de eerste woning en werd al een inrit in dit heuveltje ingegraven voor een keldergarage. Het centrale gedeelte van de tuin werd zo op een hoogte gebracht (tot ca. 46.10 TAW) die ongeveer 2.5m boven de tuin op lot 11 uitkwam, ca. 2m boven het aanliggend domein van het Gravenhof en ca. 2.70m boven het niveau van de toegangsweg (en straat). Hierdoor ontstond geen enkele strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften.*

*In de aangevraagde verkavelingswijziging is sprake van een aangehoogde zone aan de rechterzijde van het nieuwe huis om de binnenvloerplas te laten aansluiten. Er is sprake van een nieuwe hellingsgraad. Aan de linkerzijde zou er een wijziging zijn ten gevolge van de oprichting van de carport, diep op het perceel ook nog een kleinere zone van 20m<sup>2</sup> ten gevolge van het tuinhuis, dat ook op hetzelfde niveau werd ingeplant.*

*Telkens wordt opgemerkt dat in de halve meter ten opzichte van de perceelsgrenzen niets gewijzigd werd, wat niet bestreden wordt door de beroeper. In principe zijn al deze reliëfingrepen mogelijk binnen de verkavelingsvoorschriften en is aldus geen wijziging van verkaveling aan de orde. De beroeper kaart slechts aan dat de grond in het algemeen verhoogd werd en daardoor de inplanting van de woning hoger is komen te liggen.*

*De plannen geven echter aan dat ook bij het voorliggende ontwerp van woning geopteerd is om de binnenvloerplas opnieuw te laten aansluiten bij het eerder al verhoogde tuinniveau. Het grondvlak van de nieuwe woning is daarbij echter groter, waardoor buiten de initieel bebouwde zone is gegaan en vlak rondom de nieuwe woning kleine bijkomende ophogingen opportuun werden om op dit tuinniveau aan te laten sluiten. Waar de helling aldus vanaf de perceelsgrens met de voorliggende woning voorheen over een lengte van ca. 20m langzamer met 2m omhoog ging, met een eerste vlakke strook van 5m, is die eerste vlakke strook van 5m bewaard, maar volgt er snel een wat steiler talud dat ongeveer 80cm overbrugt om zo verder over te gaan naar het tuinniveau.*

*De vloerpasaanzet van de nieuwe woning is echter ongewijzigd. Het effect van een woning op een kunstmatige terp is dus ook ongewijzigd. Het verschil is dat de nieuwe woning met ongeveer 5m dicht bij de perceelsgrens is ingeplant, tot op ca. 8m en dat in een opbouw met twee volwaardige verdiepingen met plat dak is voorzien waar voorheen met een meer gefragmenteerde volumetrie was gewerkt. De aanliggende ophoging is dus ook mee verschoven in de richting van de perceelsgrens. De totale afstand tot de achtergevel van de voorliggende woning is daarbij verminderd van ca. 30m naar ca. 25m. Dit geeft een gewijzigde impact, maar is niet het gevolg van de reliëfwijzigingen. De grond is niet hoger gebracht, alleen is de strook waarbinnen is opgehoogd licht vergroot in de richting van de perceelsgrens. Deze impact is bovendien kleiner dan volgens een maximalistische invulling*

van de verkaveling mogelijk is, die reliëfwijzigingen tot veel dichterbij de perceelsgrens toelaat en bebouwing tot op slechts 5m.

Nergens blijkt echter een strijdigheid met de verkaveling inzake al deze verhogingen. De verkaveling geeft een volledige vrijgeleide op dit punt. De hellingshoek waarvan sprake in het beroepsschrift is slechts een voorschrift uit de zone voor achteruitbouw die hier niet van toepassing is. Inzake de kleinere aanvullingen rondom de woning is een verkavelingswijziging dan ook niet vereist en zou kunnen gesteld worden dat de aanvraag zonder voorwerp is.

Een wijziging van de voorschriften inzake de steunmuren is echter wel reëel aan de orde. De gemeente nam dan ook de voorgestelde gewijzigde voorschriften van de aanvrager niet aan en ging slechts in op de vraag om ter hoogte van de inrit naar de garage hogere steunmuren te bekomen tot 2.5m. Het gebruik van steunmuren is in de verkaveling niet mogelijk gemaakt voor meer dan een halve meter. Het werken met steunmuren als inrit naar de garage kan hier echter meer de continuïteit in de rest van het reliëf waarborgen. De inrit van de garage is een hernaam van de bestaande inrit bij de voormalige woning. De keermuren zijn volgens de beroepsindieners een aantasting van het landschap, temeer gezien de ligging in het parkgebied. Nochtans dient gesteld dat deze keermuren de insnijding in het reliëf alleen beperkt tegenover brede taluds en dat er in deze geresidentialiseerde bomenrijke zone bezwaarlijk sprake kan zijn van een samenhangend 'landschap'. Bovendien is deze inrit gericht naar het noorden, waar de beroeper geen visuele relatie mee heeft. De eigenaar van dit noordelijk gelegen achterliggende perceel gaf ook zijn akkoord bij de plannen.

Los van de woning die in een latere fase nog ter regularisatie zal moeten worden voorgelegd, dient gesteld dat in een verkaveling die een complete vrijgeleide geeft inzake reliëfophogingen, zolang de halve meter aan de perceelsgrenzen wordt gerespecteerd (zoals typerend uit de jaren '60), die keldergarages toelaat en daarbij bovendien geen enkele rekening houdt met het voorafgaande natuurlijke reliëf, het niet meer dan logisch is dat er bijkomende reliëfverschillen zijn ontstaan die met ofwel taluds ofwel steunmuren moeten afgewerkt worden. Het werken met taluds is ingeschreven in deze oude verkaveling, met steunmuren niet, maar ruimtelijk wordt ondertussen aangenomen dat steunmuren de goede ruimtelijke ordening evenwaardig, of zelfs beter kunnen dienen.

Wel dient opgemerkt dat bij het werken met uitsnijdingen uit taluds er steeds over gewaakt wordt om geen overdreven grondverzet te bekomen en deze reliëfwijzigingen te beperken tot wat noodzakelijk is om toegang te kunnen nemen tot de garages. In voorliggend geval wordt een ruime woning beoogd, zodat een dubbele garage een normale complementaire aanhorigheid is. Daarbij komt dat de gevel met toegang haaks komt te staan op de inrit en er de nodige manoeuvreerruimte nodig is. De minimale draaicirkel voor een wagen is 7m. In dat licht kan ingestemd worden met een uitsnijding tot ca. 7m breed, wat smaller is dan wat vandaag waarneembaar is op de luchtfoto's. Hier zal in de navolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een aanpassing voor benodigd zijn.

d) De aanvrager argumenteert nog dat het openwerken van de gevel van de keldergarage aan de noordzijde maakt dat dit een 'bouwlaag voor bewoning' is en dus een gebouw met drie bouwlagen wordt gerealiseerd. In deze dient gesteld dat de gebruikelijke onderkeldering van een gebouw nooit als een volwaardige bouwlaag wordt gerekend, noch als een woonlaag. Het feit dat de vloerpas van de benedenverdieping zich ongeveer op straatniveau bevindt en de kelderverdieping met een bijna vlakke inrit vanaf deze straat kan ontsloten worden en zo de garagepoorten zichtbaar maken vanaf deze afrit, verandert hier

niets aan. Evenmin maakt de aanwezigheid van de inkom dat dit een woonlaag wordt. De kelder verdieping gaat verscholen onder het niveau van de tuin en heeft langs drie zijden geen daglichttoetreding. Dit kan niet als een laag voor bewoning of woonlaag beschouwd worden. Evenmin is het een bouwlaag die kan meegeteld worden in het kader van een bepaling inzake het maximaal aantal toegelaten bouwlagen, waarbij steeds slechts de bovengrondse lagen worden in aanmerking genomen.

e) Samenhangend met de reliëfwijzigingen is er een wijziging gevraagd inzake de referentiepas voor de kroonlijsthoogte. In het initiële bijzondere voorschrift is het volgende opgenomen: 'hoogte tussen grondpeil en kroonlijst: max. 6,50m'.

Er is niet bepaald wat het 'grondpeil' is. Daar waar niet gesteld wordt dat het om het straatniveau gaat, om het natuurlijk maaiveld of het genormaliseerd maaiveld, wordt aangenomen dat het grondpeil dient genomen te worden zoals dit bij de werken ontstaat ter hoogte van de gevel waar men afmeet. Hier is het grondpeil van de woning aan drie zijden aansluitend op de binnenvloer pas voorzien en aan de zijde van de inrit plaatselijk uit te graven voor toegang tot de keldergarage. Dit geeft blijkbaar aanleiding voor de beroeper om te stellen dat plaatselijk de kroonlijst meer dan 9m hoog is.

Het mag echter duidelijk zijn dat wanneer aan één gevel plaatselijk het grondpeil uitgegraven is, dat dit niet bepalend is voor de hoogte van het gebouw, terwijl de kroonlijsthoogte een indicatie is die bedoeld is om de hoogte van het gebouw te limiteren. Door over de 4 gevels onder de voorgeschreven kroonlijst te blijven, met slechts de plaatselijke onderbreking, wordt wel degelijk de hoogte gerespecteerd zoals bepaald door de verkaveling. In principe kan noch een tegenstrijdigheid vastgesteld worden met de verkaveling, noch een noodzaak tot wijzigen van het voorschrift. Teneinde echter elke verdere discussie hierover te beslechten stelt de aanvrager voor om het voorschrift duidelijker te maken en de kroonlijsthoogte te bepalen vanaf de vloer pas van de benedenverdieping. Aanvullend hierbij dient dan wel worden bepaald dat deze pas maximaal 15cm boven het aangehoogd maaiveldniveau ter hoogte van de achtergevel mag liggen. Dit heeft geen enkele ruimtelijke implicatie en de wijziging kan ten dienste van de duidelijkheid aanvaard worden.

f) Een bijkomende wijziging betreft de afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens. Bij het bestaande bijgebouw aan de zuidwestelijke hoek van het perceel is voorzien in een uitgraving die dit tuinhuis beter toegankelijk maakt en in een verkleinde afstand tot de perceelsgrens. Dit tuinhuis (al waarneembaar op luchtfoto's van meer dan 20 jaar geleden werd op 1.38m van de perceelsgrens ingeplant met het lot 9, waar de verkaveling een afstand van 2m oplegt. De eigenaar van lot 9 tekende voor akkoord inzake de wijziging van de verkaveling. Het tuinhuis staat op meer dan 20m verwijderd van de tuin van de beroepers (lot 11).

De gemeente argumenteert terecht dat vandaag voor vrijgestelde constructies slechts een afstand van 1m wordt opgelegd en dat beleidsmatig dus is gesteld dat deze afstand niet wordt verondersteld een noemenswaardige impact te hebben op de goede ruimtelijke ordening. Aldus wordt ook gesteld dat het geen voorwerp moet uitmaken van een beoordeling door de overheid. Binnen dezelfde verkaveling zijn al tal van precedentes te vinden van een kleinere afstand tot de perceelsgrens, waarbij vooral de rechten van de direct aanpalende eigenaars dienen betrokken te worden, die hier geen bezwaar hebben. Inzake de goede ruimtelijke ordening is de verkleining van de bouwvrije strook hier niet betekenisvol. Aanvullend hierop is een uitgraving palend aan het tuinhuis niet meer dan een plaatselijk herstel van het vroegere reliëf en evenmin als de andere reliëfingrepen in strijd met de verkavelingsvoorschriften.

g) De beroeper haalt verder nog aan dat er sprake is van lichtderving en van schending van de privacy ten gevolge van de hoge inplanting van het gebouw en de hoogte van het gebouw zelf. Nochtans dient gesteld dat er een ruime afstand van ca. 8m tot de perceelsgrens is bewaard (waar de verkaveling er 5 oplegt) en dat tot de achtergevel van de beroeper ook nog eens ca. 25m is bewaard. Dit zijn afstanden die niet alleen de afstandsregels uit het burgerlijk wetboek vergaand overschrijden, maar die ook de gangbaar opgelegde afstanden in plannen overschrijden. Uiteraard zal er steeds een zeker inzicht mogelijk zijn, temeer wanneer er nog geen opschietend groen is, maar vanop de betrokken afstand is de impact hiervan klein en behoort dit tot de normaal te dragen hinder binnen een woonwijk. Het evenwicht tussen de percelen wordt hiermee niet verstoord. Ook hier weer dient trouwens gesteld dat de impact enkel het gevolg van de invulling van de verkaveling is en niet van de gevraagde verkavelingswijziging.

h) De beroeper herhaalt nog dat er sprake is van een waardevermindering van de woning. De woning wordt verhuurd en de beroeper stelt dat er ten gevolge van de opbouw van de achterliggende woning problemen ontstonden met huurders. Ook de verkoopswaarde zou dalen. In deze dient opgemerkt dat de waarde van een gebouw steeds het hoogst is als het omliggende woonweefsel nog niet of slechts gedeeltelijk is ingevuld en daalt naarmate deze planologische doelstelling verder ingevuld wordt. De zeer beperkte effectieve wijziging aan de verkaveling inzake de keermuren aan de toegangsweg en het tuinhuis vergroten de bouw mogelijkheden op het perceel niet of brengen niets met zich mee waardoor de impact op het eigendom van de beroeper wijzigt. Het toeval wil dat de vorige woning zeer ver van de perceelsgrens was teruggetrokken en een kleiner bouwvolume had dan wat nu betracht wordt en veel kleiner dan wat de verkaveling faciliteert. In zoverre de nagestreefde invulling een grotere impact heeft die een waardevermindering met zich meebrengt is deze niet het gevolg van de verkavelingswijziging. Bovendien kan waardevermindering absoluut geen stedenbouwkundig argument zijn om een volstrekt normale perceelsinrichting af te wijzen. Een weigering met dit argument ten grondslag zou een bevestiging inhouden van iedere verdere ruimtelijke ontwikkeling zoals die al bij aanvang voorzien was.

i) De beroeper legt nog de nadruk op de ongerijmdheden die voorkomen in de voorgestelde vervangende stedenbouwkundige voorschriften van de aanvrager, de voorschriften van de gemeente en wat daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Daarbij worden dan nog voorschriften betrokken die niet toepasselijk zijn. In zoverre de aanvrager de verkavelingswijziging op een minder leesbare manier tekstueel voorstelt, zijn de illustratieve plannen over wat men wenst te bereiken duidelijk genoeg om de doelstelling van de wijziging te achterhalen. Van daaruit ging de gemeente over tot het toepassen van vervangende voorschriften die wel aansluiten bij de concrete vraag. Voor de vervanging van de artikelen 1c en 1d uit de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften (kroonlijsthoogte en bijgebouw) is dit volslagen duidelijk.

Inzake de vervanging van het art. IIIb) uit bijlage Ib (reliëfwijzigingen) stelt zich echter het probleem dat niet enkel een verruiming wordt toegekend inzake de steunmuren, maar tegelijk een beperking inzake de reliëfwijzigingen die diametraal staat tegenover de voorgaande voorschriften die een volledige vrijheid boden. Het is hierbij zeker niet uitgesloten om ook bepaalde beperkingen in te voeren die meer aan een hedendaags ruimtelijk beleid tegemoet komen. Deze kunnen een randvoorwaarde vormen om de rest van de verkavelingswijzigingen aanvaardbaar te maken.

Maar dit wordt verder niet gemotiveerd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen. Dit vergt zeker motivatie en zorgvuldigheid temeer de doorgevoerde recente reliëfwijzigingen behalve voor de steunmuren niet werkelijk het voorwerp van de verkavelingswijziging dienden uit te maken.

*Wat betreft de aanzienlijke ophogingen die al bij de oprichting van de eerste woning aan het einde van de jaren '70 plaatsvonden kan gesteld worden dat deze vergund geacht zijn en in overeenstemming met de tot op vandaag geldende zeer ruime verkavelingsvoorschriften. De wijziging van het voorschrift in die zin dat de reliëfwijzigingen tot het minimum moeten beperkt blijven maakt dat bij een stringente lezing hiervan elke wijziging tegenover het eerdere al ingrijpend gecultiveerd reliëf hiermee kan gaan strijden, zelfs als ze een verbetering of herstel inhouden in de richting van wat ooit het natuurlijk maaiveld was. In deze dringt een meer accurate aanpassing zich op die rekening houdt met wat volstrekt volgens de nodige vergunningen tot stand is kunnen komen in het verleden.*

*Er kan vastgesteld worden dat in de stroken van 5m tot aan de perceelsgrenzen nergens reliëfwijzigingen hebben plaatsgevonden, noch gepland zijn. Het behoud hiervan kan al als randvoorwaarde gelden om tot een verbeterde ordening te komen dan initieel vervat in de verkaveling van 1964 met slechts een onwijzigbare strook van een halve meter. Verder bedraagt het maximale niveau van de tuin in een strook van 10m rond de woning nergens meer dan 46.11 TAW, een behoud hiervan kan ook worden vooropgesteld (geen verdere verhoging). Tussen de ongewijzigde, nagenoeg vlakke strook aan de perceelsgrens en de strook rond de woning kunnen beperkingen gesteld worden aan de overgangshellingen. Het voorstel van de gemeente om de hellingshoek van 8/4 (of 50%) over te nemen die elders in de verkaveling wordt gehanteerd voor achteruitbouwstroken kan daarbij wel onderschreven worden. Niets mag ook de aanvrager beletten om de historische toestand van de ophoging plaatselijk ongedaan te maken mits afgraving, zoals voorgesteld aan het tuinhuis, wat enkel de goede ruimtelijke ordening ten goede komt. Aldus dient een onderscheid gemaakt te worden tussen ophogingen en afgravingen. Op deze wijze wordt de gerealiseerde toestand niet gehypothecerd, zijn de eerder beperkte recente bijkomende wijzigingen conform aan de voorschriften en wordt alsnog de situatie beëindigd van een achterhaald veel te ruim voorschrift.*

*j) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegens de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft het voorstel een verwaarloosbare impact. De toegelaten schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid veranderen niet met de gestelde wijziging van verkaveling. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- het wijzigen van verkavelingsvoorschriften om de terreininrichting minimaal te wijzigen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften voor de plaats;*
- de verkavelingswijziging verandert niets aan het fundamentele opzet van de verkaveling om een vrijstaande woning met twee bouwlagen in te planten op een vrije plek op het perceel en dit op minstens 5m van de perceelsgrenzen;*
- een eerste verkavelingswijziging is te herleiden naar een toelating om plaatselijk ter hoogte van een inrit steunmuren te plaatsen tot 2.5m hoog, wat uit ruimtelijk oogpunt minstens even verdedigbaar is dan het werken met taluds en tot een verkleining van de insnijdingen in het talud kan leiden;*
- het verkleinen van de bouwvrije strook van het bijgebouw tot 1m (met akkoord van de betrokken buur) stemt overeen met wat zowel elders in de verkaveling nog voorkomt en ook elders buiten de verkaveling van vergunning is vrijgesteld;*



- de vrijstelling van vergunning op andere plaatsen maakt duidelijk dat kan worden aangenomen dat het voorgestelde een dermate beperkte impact heeft op de goede ruimtelijke ordening dat een beoordeling door de overheid overbodig wordt;
- de wijziging van het verkavelingsvoorschrift inzake de kroonlijsthoogte behelst slechts een verduidelijking in het voorschrift inzake de hoogte van de bebouwing zonder dit iets wijzigt aan de doelstelling van de verkaveling of de ruimtelijke uitwerking;
- de voorgestelde verkavelingswijziging voor reliëfwijziging dient aangepast in functie van de steunmuren maar is voor wat betreft de beperkte ophogingen en uitgravingen zonder voorwerp.

...

## **BESLUIT**

...

*De aanvraag ingediend door Tordeur-Peeters, Gravenhoflaan 9, 1653 Beersel inzake het wijzigen van een verkavelingsvergunning, gelegen Gravenhoflaan 9 te Beersel, kadastraal bekend: afdeling 3, sectie C, perceelnummer 36d te vergunnen met volgende voorwaarden:*

- *de stedenbouwkundige voorschriften onder art. 1.c en 1.d van de bijzondere voorschriften worden vervangen zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen (als bijlage);*
- *aanvullend op het nieuwe art. 1.c. mag de pas van het gelijkvloers maximaal 15cm boven het bestaande hoogste niveau van de tuin aan de woning komen (46.11 TAW)*
- *het stedenbouwkundige voorschrift III b) uit bijlage b wordt als volgt vervangen:*
- *‘het reliëf rondom de woning mag nergens tot boven het niveau 46.11 TAW (huidige hoogste punt) verder opgehoogd worden. Elke eventuele ophoging onder dit niveau mag niet verder reiken dan 10m vanaf de woning. Een strook van 5m langs alle perceelsgrenzen dient volledig vrij te blijven van elke reliëfingreep. De overgang van de 5m-strook naar hogere delen van de tuin mag slechts gemaakt worden met taluds met een maximale helling van 8/4 (of 50%). Afgraving van eerder vergund geachte ophogingen zijn overal toegelaten. In afwijking op het werken met taluds kan ter hoogte van de inrit van de garage en aansluitend bij het tuinhuis met keermuren worden gewerkt tot 2.50m hoog. Deze mogen nergens meer dan 50cm boven het maaiveld uitkomen. De uitsnijding in het reliëf voor de toegang tot de keldergarage en inkomzone mag maximaal 7m breed zijn’.*
- *uitgezonderd de hierboven vermelde wijzigingen blijven alle oorspronkelijk goedgekeurde algemene en bijzondere stedenbouwkundige voorschriften behouden voor kavel 12;*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel – eerste onderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel beroept de verzoekende partij zich op een schending van artikel 10 en 11 van de Grondwet (hierna Gw), van artikel 4.6.7, 4.7.15, 4.7.16 en 4.7.21 in samenhang gelezen met artikel 4.7.13 VCRO, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van artikel 3 en 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning (hierna Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingsvergunning) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel.

In het eerste onderdeel van haar eerste middel geeft de verzoekende partij aan dat uit de lijst met bewijzen van aangetekende zendingen in het aanvraagdossier blijkt dat de (mede-)eigenaar van het perceel gelegen aan de Gravenhoflaan 41 voorliggende aanvraag niet heeft ondertekend noch dat hij naar aanleiding van voorliggende aanvraag per beveiligde zending werd aangeschreven. Hetzelfde geldt voor de eigenaar van kavel 103 aangezien uit het aanvraagdossier blijkt dat de aanvraag niet werd ondertekend en er in het aanvraagdossier een bewijs aanwezig is dat het aanvraagdossier per aangetekend schrijven werd overgemaakt, maar dat deze zending werd teruggestuurd naar de afzender omwille van een onvolledig of onjuist adres.

De verzoekende partij heeft deze vaststelling als bezwaar reeds opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek. Met de motivering hieromtrent in de bestreden beslissing kan de verzoekende partij niet akkoord gaan, op basis van volgende drie argumenten.

Ten eerste is de verwerende partij op grond van artikel 4.7.21, §1 VCRO wel degelijk bevoegd om de onontvankelijkheid van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning na te gaan. Zij diende na te gaan of de vormvereisten zoals bepaald in artikel 4.6.7, §1, tweede lid VCRO werden nageleefd. Nu dit niet het geval was, had de verwerende partij het dossier op grond van artikel 4.7.13 VCRO, onontvankelijk moeten verklaren. De verwerende partij stelt dat 116 kaveleigenaars van de 136 kavels de aanvraag mede hebben ondertekend. Dat betekent dat voor de overige 20 kaveleigenaars moet worden nagegaan of hen een kopie werd overgemaakt van de aanvraag en meer bepaald of het bewijs van aangetekende zending werd gevoegd. De verwerende partij ontkent niet dat, met betrekking tot de twee kavels waarvoor de verzoekende partij haar bezwaar heeft opgeworpen, de eigenaars van die kavels de aanvraag niet hebben ondertekend, noch dat de bewijzen van kennisgeving van de aanvraag niet bij het dossier werden gevoegd.

Ten tweede faalt de motivering van de verwerende partij naar recht omdat de verwerende partij het normdoel van artikel 4.6.7, §2 VCRO vermengt met de regeling van artikel 4.6.7, §1 VCRO die tot doel heeft een bijkomende waarborg te bieden van kennisgeving in kader van een verkavelingswijzigingsaanvraag aan alle eigenaars van een kavel in de desbetreffende verkaveling die niet hebben ingestemd met de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsaanvraag. Deze *ratio legis* wordt ook bevestigd in de memorie van toelichting bij de oorspronkelijke versie van artikel 4.6.7 VCRO (*Parl.St.* VI.Parl,2008-09, nr. 2011/1, nr. 523). Deze waarborgen worden bereikt door de loutere toepassing van de regels inzake het openbaar onderzoek aangezien de aanvraag voor de verkavelingsvergunningswijziging enkel wordt aangeplakt en niet individueel wordt ter kennis gebracht. Daarenboven bestaat het risico dat een bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek wordt ingediend door een kaveleigenaar die niet op een belendend perceel woont, wordt afgewezen wegens een gebrek aan belang.

Het normdoel van de bijkomende waarborg van de kennisgeving wordt volgens de verzoekende partij verder aangetoond door artikel 7, §1 van het besluit van 5 mei 2000 dat stelt dat *“indien het een aanvraag tot wijziging van de verkaveling betreft dan moeten enkel de eigenaars van de aanpalende percelen die geen deel uitmaken van de verkaveling door de gemeente in kennis worden gesteld”*. Indien de kaveleigenaars die in dezen niet (correct) werden aangeschreven niet in kennis dienden te worden gesteld, terwijl de eigenaar van een aangrenzend perceel dat geen deel uitmaakt van de verkaveling wel schriftelijk op de hoogte zou worden gebracht, zou dit volgens de verzoekende partij leiden tot een flagrante schending van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel zoals die voortvloeien uit artikel 10 en 11 Gw.

Ten derde wordt het belang van de kennisgeving van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning aan de niet-ondertekende kaveleigenaars nog geïllustreerd door de uitdrukkelijke sanctie van onontvankelijkheid bepaald in artikel 4.6.7, §1 VCRO wanneer niet alle bewijzen aan het aanvraagdossier werden toegevoegd en waarbij naar analogie kan worden verwezen naar de sanctie van onontvankelijkheid zoals bepaald in artikel 4.7.21 VCRO.

De verzoekende partij wijst erop dat haar drieledige argumentatie duidelijk wordt geïllustreerd in het arrest van de Raad van State van 11 juni 2010 met nummer 205.090 waaruit blijkt dat de verwerende partij zich wel degelijk dient te buigen over de ontvankelijkheid van het aanvraagdossier.

Naast de schending van de aangehaalde wettelijke bepalingen met betrekking tot de kennisgevingsplicht en de vormvereisten die op straffe van nietigheid zijn voorgeschreven, heeft de verwerende partij ook de op haar rustende verzwaarde motiveringsplicht geschonden nu de verzoekende partij de hoger vermelde grieven reeds in graad van administratief beroep heeft opgeworpen.

2.

De verwerende partij geeft aan dat de verzoekende partij geen belang kan doen gelden bij het aanvoeren van haar kritiek in het eerste onderdeel van het eerste middel. De verwerende partij verwijst daarvoor naar rechtspraak van de Raad (RvVb/A/1617/0701).

De verwerende partij stelt dat artikel 4.6.7, §1, tweede lid VCRO tot doel heeft eigenaars van een kavel die de aanvraag niet mee ondertekend hebben, de mogelijkheid te bieden om met kennis van zaken binnen de in artikel 4.6.7, §2 VCRO bedoelde termijn desgewenst een bezwaar in te dienen. Zij wijst erop dat uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij een bezwaarschrift heeft ingediend en dat zij dit met de nodige kennis van zaken heeft gedaan. Volgens de verwerende partij valt niet in te zien wel persoonlijk belang de verzoekende partij kan laten doen gelden bij de door haar ingeroepen schending van artikel 4.6.7 VCRO.

Uit de omstandigheid dat sommige eigenaars, die de aanvraag niet hebben ondertekend, geen bezwaar hebben ingediend, kan niet zonder meer worden afgeleid dat dit het exclusief gevolg is van de beweerdte gebrekkige kennisgeving.

De verwerende partij acht het eerste onderdeel van het eerste middel onontvankelijk.

3.

In de schriftelijke uiteenzetting geven de tussenkomende partijen voor wat betreft het eerste onderdeel van het eerste middel vooreerst aan dat niet kan worden ingezien hoe de verzoekende partij wordt benadeeld door de ingeroepen schending van artikel 4.6.7, §1 VCRO of andere door haar ingeroepen bepalingen.

De tussenkomende partijen geven aan dat 116 van 136 kaveleigenaars de wijzigingsaanvraag mee hebben ondertekend waardoor de doelstelling van artikel 4.6.7, §1 VCRO hoe dan ook is nageleefd.

Het is enkel de verzoekende partij die zich tegen voorliggende aanvraag verzet. De eigenaars van kavel 41 en kavel 103 hebben na kennisname van de aankondiging van het openbaar onderzoek géén bezwaarschrift ingediend, evenmin hebben zij een administratief beroep, hetzij een verzoek tot nietigverklaring ingediend.

De tussenkomende partijen wijzen erop dat het niet wordt betwist dat de verleende vergunningen correct werden aangeplakt zodat iedereen binnen de verkaveling op de hoogte is, minstens geacht wordt op de hoogte te zijn van de verleende vergunningen. Uit de omstandigheid dat de overige eigenaars geen administratief of jurisdictioneel beroep instelden, blijkt afdoende dat zij geen probleem hebben met de aanvraag en dat de doelstelling van artikel 4.6.7, §1 VCRO is nageleefd.

Dat de eigenaars van kavel 41 en kavel 103 zich niet verzetten is volgens de tussenkomende partijen ook logisch aangezien hun kavel op ruime afstand is gelegen van kavel 12. Er valt niet in te zien op welke wijze zij enige hinder zouden kunnen ondervinden van de gevraagde verkavelingswijziging.

Het valt volgens de tussenkomende partijen evenmin in te zien welk persoonlijk belang de verzoekende partij heeft bij de door haar ingeroepen schending van artikel 4.6.7, §1 VCRO aangezien zij zelf een ontvankelijk en onderbouwd bezwaarschrift heeft ingediend.

De tussenkomende partijen benadrukken dat uit de omstandigheid dat sommige kaveleigenaars de aanvraag niet mee hebben ondertekend of dat zij geen bezwaar hebben ingediend niet zonder meer kan worden afgeleid dat dit het exclusieve gevolg is van de door verzoekende partij beweerde gebrekkige kennisgeving.

De tussenkomende partijen vinden het bovendien vreemd dat de verzoekende partij niet ingaat op de argumentatie die is opgenomen in de nota tot weerlegging van het administratief beroep van de verzoekende partij, zoals neergelegd naar aanleiding van de hoorzitting van 13 juli 2017.

Indien dit middelonderdeel toch ontvankelijk wordt geacht, geven de tussenkomende partijen aan dat het als ongegrond dient te worden aangemerkt aangezien uit artikel 86, §1 van het Omgevingsvergunningsdecreet, dat een overname bevat van artikel 4.6.7, §1 VCRO, blijkt dat de verplichting om per beveiligde zending een afschrift te versturen van de aanvraag aan alle kaveleigenaars die de aanvraag niet mee ondertekend hebben, wordt afgeschaft. Volgens de decreetgever is deze verplichting overbodig omdat de kaveleigenaars ook op de hoogte worden gebracht van een wijzigingsaanvraag door het openbaar onderzoek (memorie van toelichting, *Parl. St.* VI. Parl. 2016-17, nr. 1149/1, 13). De plicht tot aanschrijven van alle kaveleigenaars door de aanvrager wordt als een nutteloze verplichting aanzien omdat hierdoor sprake is van een dubbele openbaarmaking.

De tussenkomende partijen menen dat in de bestreden beslissing terecht wordt geoordeeld dat alle kaveleigenaars door onder meer het openbaar onderzoek voldoende in kennis werden gesteld van het voorwerp van de vergunningsaanvraag.

Ze benadrukken bijkomend dat indien de Raad van oordeel zou zijn dat er in voorliggend dossier sprake is van een schending van artikel 4.6.7, §1 VCRO er dient te worden vastgesteld dat deze regeling manifest in strijd is met artikel 10 en 11 Gw. aangezien de aanvragen tot wijziging van een

verkavelingsvergunning de enige vergunningsaanvragen zijn waarbij de verplichting geldt dat derde-belanghebbenden van niet-aanpalende percelen persoonlijk worden aangeschreven omtrent een geplande vergunningsaanvraag. In zoverre deze verplichting daadwerkelijk een bijkomende “waarborg” tot bekendmaking zou vormen, kan niet worden ingezien waarom deze zogezegde “waarborg” alleen maar zou gelden voor vergunningsaanvragen die een wijziging van een verkavelingsvergunning tot voorwerp hebben. Derde-belanghebbenden die mogelijk ook hinder en nadelen kunnen ondervinden van een dergelijke aanvraag, maar die buiten de verkaveling wonen worden evenwel niet aangeschreven.

De omstandigheid dat een verkavelingsvergunning ook reglementaire voorschriften bevat, doet hieraan geen afbreuk volgens de tussenkomenende partijen. Derde-belanghebbenden worden evenmin persoonlijk in kennis gesteld als de verordenende voorschriften van een stedenbouwkundige verordening of van een ruimtelijk uitvoeringsplan zouden worden gewijzigd.

De tussenkomenende partijen geven aan dat er geen sprake is van een objectieve of redelijke verantwoording voor het verschil in behandeling van derde-belanghebbenden die binnen de contouren van een verkavelingsvergunning wonen, waardoor er een schending voorligt van artikel 10 en 11 Gw, en de Raad volgende prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof dient te stellen:

*“Schendt artikel 4.6.7, §1, tweede lid VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre deze bepaling voorziet dat eigenaars van een lot binnen een verkaveling per beveiligde zending een afschrift van een geplande aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning moeten krijgen toegestuurd, terwijl andere derde-belanghebbenden die geen eigenaar zijn van een lot binnen deze verkaveling mogelijk ook hinder of nadelen kunnen ondervinden van een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning, en deze derde-belanghebbenden geen afschrift ontvangen per beveiligde zending van een geplande wijzigingsaanvraag?”*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij uitdrukkelijk erkent dat voor wat betreft het lot 41 de mede-eigenaar niet werd aangeschreven en dat voor wat lot 103 betreft de aangetekende zending naar een verkeerd adres werd gestuurd. De verzoekende partij geeft aan dat de verwerende partij geen enkel bewijs bijbrengt waaruit kan blijken dat de andere kaveleigenaars die de aanvraag niet hebben ondertekend wel degelijk een afschrift van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning hebben ontvangen. De verzoekende partij had hier reeds in kader van het door haar ingediende administratief beroepschrift om verzocht maar mocht hierover geen antwoord vinden in de bestreden beslissing.

Vervolgens duidt de verzoekende partij erop dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomenende partijen enige repliek verschaffen over de duidelijke formulering in artikel 4.6.7, §1 VCRO op grond waarvan de bewijzen van de beveiligde zendingen “op straffe van onontvankelijkheid” bij het aanvraagdossier dienen te worden gevoegd.

De stelling van zowel de verwerende partij als de tussenkomenende partijen die aangeven dat de verzoekende partij het nodige belang bij het middel ontbeert omdat zij een bezwaar heeft ingediend gaat uit, zoals reeds in haar verzoekschrift werd aangegeven, van een vermenging van de regeling voorzien in artikel 4.6.7, §1 VCRO en artikel 4.6.7, §2 VCRO.

De verzoekende partij wijst op rechtspraak van de Raad (RvVb/A/1617/1103 van 8 augustus 2017) waaruit blijkt dat het normdoel van artikel 4.6.7, §1 VCRO bestaat in het bieden van een bijkomende waarborg van kennisgeving aan alle kaveleigenaars van de desbetreffende verkaveling die niet hebben ingestemd met de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsaanvraag. In het aangehaalde

arrest heeft de Raad bevestigd dat het vereiste artikel een “substantiële vormvereiste” omvat, strikt dient te worden geïnterpreteerd, en dat de omstandigheid dat de verzoekende partij een bezwaar heeft ingediend haar het belang niet ontnemt.

Bovendien toont de uitdrukkelijke herbevestiging van de *ratio* van de regeling van artikel 4.6.7, §1 VCRO zowel in de parlementaire voorbereiding als in de rechtspraak van de Raad aan dat er een redelijke verantwoording bestaat waarom de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning vooraf moet overgemaakt worden aan de kaveleigenaars die de aanvraag niet mee ondertekenen. Dit toont ook aan dat er geen reden bestaat voor het stellen van een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Zowel de verwerende als de tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij bij het eerste middelonderdeel. Zij wijzen erop dat het (onbetwiste) feit dat de eigenaar van het lot 41 niet werd aangeschreven en de eigenaar van het lot 103 foutief werd aangeschreven, waardoor voor beide loten bijgevolg niet het vereiste bewijs van de beveiligde zending bij het aanvraagdossier werd gevoegd, de verzoekende partij niet belet heeft om een bezwaarschrift, een administratief beroepsschrift en een verzoekschrift tot vernietiging bij de Raad in te dienen.

2.

Een partij heeft belang bij het aanvoeren van een bepaalde onwettigheid indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

De onwettigheid die de verzoekende partij aanvoert, heeft betrekking op het ontbreken in het aanvraagdossier van de bewijsstukken waaruit blijkt dat elke kaveleigenaar in voorliggende verkaveling werd aangeschreven aangaande de geplande verkavelingsvergunningswijziging, in overeenstemming met artikel 4.6.7, §1 VCRO. Ook in haar administratief beroepsschrift heeft de verzoekende partij uitdrukkelijk de onvolledigheid van het aanvraagdossier opgeworpen.

De verwerende noch de tussenkomende partijen kunnen redelijkerwijs voorhouden dat de verzoekende partij als kaveleigenaar geen belang heeft bij haar wettigheidskritiek over de samenstelling van het aanvraagdossier voor een wijziging van de verkavelingsvergunning. Het betreft een voorschrift dat op straffe van onontvankelijkheid van de aanvraag is gesteld. De verzoekende partij heeft als kaveleigenaar belang bij de naleving van dit voorschrift, ook al heeft ze zelf een tijdig bezwaar kunnen indienen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

In dit middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat uit de lijst met bewijzen van aangetekende zendingen niet blijkt dat de eigenaars van het lot 41 en 103 van voorliggende verkaveling (correct) per beveiligde zending werden aangeschreven zodat de verwerende partij in graad van administratief beroep het aanvraagdossier onvolledig en onontvankelijk diende te verklaren. De motivering van de verwerende partij in de bestreden beslissing faalt volgens haar naar recht aangezien zij niet kan besluiten dat het ontbreken van een bewijs van beveiligde zending aan de kaveleigenaars die de aanvraag niet ondertekend hebben enkel dan onwettig dient te worden beschouwd als een mogelijk bezwaar ertoe zou kunnen leiden dat door dit bezwaar de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning zou kunnen worden geweigerd. De bepalingen van artikel 4.7.6, §1 VCRO zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid. Minstens miskent de

verwerende partij de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht nu de verzoekende partij haar grief reeds in graad van administratief beroep heeft opgeworpen.

2.

Artikel 4.6.7, §1, tweede lid VCRO luidde op het ogenblik van het indienen van de aanvraag als volgt:

“ ...

*Alvorens zijn aanvraag in te dienen, verstuurt de eigenaar per beveiligde zending een afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De bewijzen van deze beveiligde zendingen worden op straffe van onontvankelijkheid bij het aanvraagdossier gevoegd.”*

De verplichting om een afschrift van de aanvraag te versturen aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben, is reeds in de wetgeving ingeschreven sedert de wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stedenbouw bij de wet van 22 december 1970.

Uit de memorie van toelichting bij deze wetswijziging (*Parl. St.*, Senaat, 1968-1969, nr. 559, p. 40) blijkt dat de verplichting een afschrift van de aanvraag te bezorgen aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend te hebben een vormvereiste te zijn “*die de particulier moet vervullen opdat zijn aanvraag ontvankelijk zij*”.

Ingevolge de wijziging bij het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid is er aan deze regeling toegevoegd dat de bewijzen van de beveiligde zending op straffe van onontvankelijkheid bij het aanvraagdossier moeten worden gevoegd. Deze verplichting voor de aanvrager om aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben, per beveiligde zending een (eensluidend)afschrift van de aanvraag te zenden, is dan ook te beschouwen als een substantiële vormvereiste aangezien zij tot doel heeft, enerzijds, de betrokken eigenaars in staat te stellen naar behoren te oordelen over de precieze inhoud en draagwijdte van de gevraagde wijziging en dit op zo een wijze dat elk van hen voor zichzelf kan uitmaken of er aanleiding bestaat daartegen bezwaar in te dienen en, in bevestigend geval, zijn verzet met voldoende kennis van zaken te kunnen formuleren, en anderzijds, die eigenaars met die mededeling op ondubbelzinnige wijze te informeren dat van dan af voor hen de termijn van dertig dagen ingaat waarbinnen zij zich tegen de gevraagde wijziging kunnen verzetten.

3.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij reeds in haar administratief beroepsschrift in hoofddorde de onvolledigheid van het aanvraagdossier heeft opgeworpen waarbij zij heeft aangegeven dat de verwerende partij niet anders kan dan het dossier onontvankelijk te verklaren.

De verwerende partij overweegt daarover in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

*Gezien de aanvraag binnen een verkaveling ligt bestaande uit 136 loten werden de mede-eigenaars van de verkaveling vooraf aangeschreven in toepassing op het art. 4.6.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daarnaast werd de aanvraag al bij aanvang mee ondertekend door de eigenaars van 116 van de 136 loten. Artikel 4.6.7. bepaalt het volgende:*

...

*De aanvrager ging verder dan vereist en schreef alle eigenaars aan, niet enkel diegenen die niet meer ondertekenden. De beroeper heeft het verloop van deze procedure ten gronde onderzocht en stelt vast dat voor één lot: lot 41, Beukenlaan 68 (op ca. 280m), een mede-eigenaar niet werd aangeschreven en dat voor een ander lot: lot 103, Parklaan 10 (op ca. 170m) de aangetekende zending naar een verkeerd adres werd gestuurd (huisnummer lager). De beroeper grijpt dit aan om te stellen dat de deputatie de aanvraag onontvankelijk dient te verklaren.*

*Hier dient tegenover gesteld te worden dat de doelstelling van het art. 4.6.7., met name achterhalen of meer dan de helft van de mede-verkavelaars een bezwaar zou hebben tegen de wijziging, zonder enige twijfel gehaald is. Vooreerst ondertekenden al 116 van de 136 eigenaars mee de aanvraag en reageerde van de overige aangeschrevenen slechts de beroeper. De twee identieke bezwaarschriften hebben beide betrekking op de impact op lot 11. Zelfs indien de materiële vergissingen in de aanschrijving twee bijkomende mede-eigenaars (in andere straten) tot twee bijkomende bezwaren zouden geleid hebben kon onmogelijk tot de helft bezwaren gekomen worden.*

*Bovendien werd de aanvraag al door het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk verklaard en kregen de betrokken eigenaars ook nog de kans om tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd na het indienen van de aanvraag, bezwaar in te dienen. Deze vaststelling kan geenszins leiden tot het onontvankelijk verklaren van het beroep, maat staan de aanvraag (waartoe de deputatie niet bevoegd is).*

*In de mate dat een vormvereiste geschaad zou zijn heeft deze geen enkele weerslag in de toepassing van art. 4.6.7. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

...

#### 4.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat minstens voor het lot 41 en het lot 103 de respectievelijke eigenaars niet per beveiligde zending in kennis werden gesteld van de aanvraag, zodat ook de bewijsstukken van de beveiligde zending niet bij het aanvraagdossier werden gevoegd.

De Raad benadrukt vooreerst dat de verwerende partij niet kan worden gevolgd wanneer zij in de bestreden beslissing stelt dat de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk werd verklaard zodat zij de ontvankelijkheid van de bij haar in graad van beroep aangebrachte aanvraag niet kan beoordelen.

De omstandigheid dat een aanvraag voor een wijziging van een verkavelingsvergunning in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk en volledig werd verklaard, neemt niet weg dat de verwerende partij die uitspraak doet over het administratief beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen, de aanvraag opnieuw in haar geheel onderzoekt en bij dit onderzoek niet gebonden is door onder meer de ontvankelijkheids- en volledighedsverklaring van de aanvraag in eerste aanleg. De devolutieve werking van het administratief beroep houdt in dat, bij het ontbreken van een andersluidende bepaling, zoals in dezen het geval, de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning in al haar aspecten door de beroepsinstantie wordt onderzocht, binnen de grenzen van het bij haar aanhangig gemaakte beroep.

#### 5.



De Raad stelt noodzakelijk vast dat niet wordt betwist dat niet alle eigenaars van de kavels in voorliggende niet-vervallen verkaveling conform artikel 4.6.7, §1 tweede lid VCRO werden aangeschreven. Uit de bestreden beslissing blijkt niet, minstens niet afdoende, dat de verwerende partij de grief van de verzoekende partij, opgeworpen in haar administratief beroepsschrift, zorgvuldig heeft onderzocht. Zij beperkt zich in de bestreden beslissing tot de overweging dat de verzoekende partij heeft opgeworpen dat twee kavelseigenaars niet (correct) werden aangeschreven wat niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de aanvraag aangezien de doelstelling van artikel 4.6.7 VCRO, die er in bestaat te *“achterhalen of meer dan de helft van de mede-verkavelaars een bezwaar zou hebben tegen de wijziging”*, zonder enige twijfel is gehaald aangezien 116 van de 136 kaveleigenaars de aanvraag mee hebben ondertekend.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij heeft onderzocht of het enkel de door de verzoekende partij aangehaalde eigenaars zijn die niet (correct) werden aangeschreven of er mogelijks nog meer kaveleigenaars zijn.

Bovendien miskent de verwerende partij in de bestreden beslissing de specifieke *ratio legis* van artikel 4.6.7, §2 VCRO die niet enkel tot doel heeft te achterhalen of meer dan de helft van de mede-verkavelaars een bezwaar zou hebben tegen de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning, maar die er in de eerste plaats op gericht is eigenaars van de andere kavels binnen de verkavelingsvergunning, die de aanvraag niet medeondertekend hebben, te beschermen door hen een afzonderlijk recht op bezwaarindiening toe te staan.

De Raad treedt het standpunt van de verzoekende partij bij waar zij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de toepassing van artikel 4.6.7, §1, tweede lid VCRO en van artikel 4.6.7, §2 VCRO met elkaar vermengt. Het gegeven dat meer dan de helft van de kaveleigenaars de aanvraag medeondertekend heeft, doet geen afbreuk aan de verplichting om de kaveleigenaars die de aanvraag niet medeondertekenden aan te schrijven per beveiligde zending.

In dit dossier wordt niet betwist dat minstens twee kaveleigenaars niet (correct) werden aangeschreven, zodat niet voldaan is aan de substantiële vormvereiste opgenomen in artikel 4.6.7, §1, tweede lid VCRO en de verwerende partij de aanvraag bijgevolg onontvankelijk diende te verklaren. Bovendien kan het standpunt van de verwerende en de tussenkomenende partijen niet worden gevalideerd dat het substantieel vormgebrek nadien werd geremedieerd door het georganiseerde openbaar onderzoek.

Het gegeven dat in artikel 86, §1 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning de kennisgevingsplicht geen verplichting meer bevat voor de aanvrager zelf om alle kaveleigenaars op de hoogte te brengen van de aanvraag, maar dat een andere regeling is voorzien waarbij de gemeente de kaveleigenaars op de hoogte stelt, doet aan het voorgaande geen afbreuk.

6.

De voormelde onoverbrugbare onwettigheid sluit een eenvoudige vernietiging van de bestreden beslissing uit. Zoals hierna zal blijken, is er grond tot indeplaatsstelling.

7.

In zoverre de tussenkomenende partijen de schending van het artikel 10 en 11 Gw. opwerpen, stelt de Raad vast dat zij een mogelijke ongelijkheid trachten aan te tonen in hoofde van twee wezenlijk van elkaar te onderscheiden categorieën van belanghebbende derden, zijnde mede kaveleigenaars van mogelijks niet aanpalende kavels binnen de verkaveling en belanghebbende derden die mogelijks hinder en nadelen kunnen ondervinden van een aanvraag maar die buiten de

verkaveling wonen. Zij tonen evenwel niet aan dat zij zelf door deze beweerde ongelijkheid worden benadeeld.

Om deze reden en omdat conform artikel 26, §2 van de bijzondere wet op het Grondwettelijk Hof, het stellen van deze prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof niet onontbeerlijk is voor het beslechten van voorliggende betwisting en om uitspraak te doen, verwerpt de Raad de door de tussenkomen partijen opgeworpen prejudiciële vraag.

Het middelonderdeel is gegrond.

## **B. Tweede middel, eerste onderdeel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §2, 1° VCRO, van artikel 14 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij geeft vooreerst aan dat het niet wordt betwist dat voorliggende kavel gelegen is in parkgebied en dat zij reeds in haar administratief beroepschrift heeft opgeworpen dat het voorwerp van de verkavelingsvergunningswijziging niet verenigbaar is met artikel 14 van het Inrichtingsbesluit en met de bestemming parkgebied.

De beide argumenten van de verwerende partij dat de sociale functie van het parkgebied niet geschonden wordt omdat ze op het perceel valt te herleiden tot “wijkondersteunende groene elementen” en het bovendien gaat om een verkaveling die definitief haar statuut als bouwgrond heeft verworven, falen in rechte omdat (1) de benoeming van een sociale functie tot “wijkondersteunende groene elementen” niets meer inhoudt dan de ontkenning van de bestemming parkgebied, de verwerende partij in de bestreden beslissing erkent dat de verkavelingsvergunningswijziging niet bijdraagt tot de sociale functie van het park, uit de omzendbrief bij het Inrichtingsbesluit en uit rechtspraak van de Raad blijkt dat residentiële werken uitgesloten zijn in een parkgebied en bijgevolg de vaststelling van de verwerende partij dat de verkaveling ter plaatse nooit heeft bijgedragen tot de sociale functie van het park, geen wettelijke of reglementaire uitzondering inhoudt die toestaat dat een wijziging van een verkaveling niet in overeenstemming zou moeten zijn met de sociale functie van het park en (2) uit geen enkele bepaling volgt dat de gevraagde verkavelingswijziging omwille van het gegeven dat de verkaveling dateert van 28 mei 1963 en het gewestplan van 7 maart 1977 niet meer gebonden zou zijn aan het gewestplan en zonder enig beletsel het statuut van zonevreemde verkaveling zou moeten volgen.

De verzoekende partij geeft aan dat het duidelijk is dat artikel 14 van het Inrichtingsbesluit geschonden is, wat volstaat om de bestreden beslissing te vernietigen, waarbij zij verwijst naar rechtspraak van de Raad (A/2015/0158 van 17 maart 2015).

2.

De verwerende partij geeft in haar repliek op het eerste middelonderdeel aan niet te ontkennen dat een groot deel van het betrokken perceel gelegen is in parkgebied. Het overige deel van het perceel is gelegen in woonparkgebied.

De verwerende partij wijst op een ministerieel besluit SV/B 2060/4686 van 16 april 2002 waarin wordt gesteld dat een niet-vervallen verkaveling haar rechtskracht behoudt, ook als ze achteraf “zonevreemd” wordt. De verwerende partij geeft aan dat die rechten niet beperkt zijn tot de bepalingen van de verkaveling zelf, maar dat ook verkavelingswijzigingen kunnen bekomen worden. Bij het onderzoek van een verkavelingswijziging mag niet meer aan het statuut van bouwgrond geraakt worden. De verkavelingsvergunning kan niet geweigerd worden louter op grond van een verwijzing naar de voorschriften van het gewestplan. Bij het onderzoek wordt wel het appreciatierecht van de overheid behouden wat impliceert dat zij de elementen van goede ruimtelijke ordening kan betrekken bij het onderzoek.

De verwerende partij wijst erop dat uit rechtspraak van de Raad volgt dat artikel 14.4.4 van het Inrichtingsbesluit geen absoluut bouwverbod omvat, maar dat een terrein dat reeds als park bestaat zodanig dient te worden bewaard, hetzij zodanig dient te worden ingericht dat het ook die functie voor de gehele bevolking kan vervullen (A/2015/0222 van 14 april 2015). Het spreekt volgens de verwerende partij vanzelf dat bij de aanduiding als parkgebied van private percelen de sociale functie niet in die zin kan worden vervuld maar dient te worden herleid tot wijkondersteunende groene elementen.

In dezen stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag niet ingaat tegen de strekking van de bestemming parkgebied nu het wijzigen van de verkaveling, teneinde de voorschriften inzake de kroonlijst en de terreininrichting aan te passen, geen afbreuk doet aan deze bestemming.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden op het eerste middelonderdeel dat het voorliggend perceel door zijn ligging binnen de verkaveling zoals deze werd vergund op 28 mei 1963 het definitief statuut van bouwgrond heeft verworven, zodat de wijzigingsaanvraag met betrekking tot minieme aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften niet strijdig is met de gewestplanbestemming.

4.

In haar wederantwoordnota noteert de verzoekende partij dat de verwerende partij erkent dat voorliggende kavel, behalve voor wat de toegang en een smalle spie tegen de tuinen van de Alsebergstraat betreft, volledig gelegen is in parkgebied.

De verzoekende partij heeft tevergeefs getracht het ministerieel besluit waarnaar door de verwerende partij wordt verwezen, op te zoeken. Los daarvan kan dit ministerieel besluit niet voor het eerst in de antwoordnota als rechtsgrond worden aangehaald zodat er in dezen sprake is van een *a posteriori* motivering. Bovendien is het voor de verzoekende partij niet duidelijk hoe een ministerieel besluit voorrang kan krijgen op een verordenende bepaling.

Bovendien is de vraag of de nieuwe voorschriften al dan niet een ruimtelijke implicatie hebben van generlei belang, nu de tussenkomende partijen de oorspronkelijke verkavelingsvergunning nemen als toetsingsnorm voor de gevraagde wijziging, terwijl dit niet is wat de verzoekende partij aanklaagt. De verzoekende partij benadrukt dat de wijziging van de verkavelingsvergunning niet in overeenstemming is met het toepasselijke gewestplan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden verkavelingswijziging strijdt met het toepasselijke bestemmingsvoorschrift van parkgebied volgens het gewestplan en dat de verwerende partij verkeerdelijk oordeelt dat de aanvraag geen inbreuk vormt op de bestaande parkfunctie die bestaat uit “wijkondersteunende groene elementen”.

2.

In zoverre de verwerende en de tussenkomende partijen voorhouden dat de verkavelingsvergunning en bij uitbreiding het statuut van het perceel als bouwgrond als onaantastbaar dient te worden beschouwd en bijgevolg voorgaat op de bestemming van het gewestplan, en dat ook bij aanvragen tot wijziging van de verkavelingsvergunning geen rekening mag worden gehouden met het gewestplan, faalt hun argumentatie naar recht omdat de overheid bij het beoordelen van dergelijke aanvragen gebonden is door de verordenende kracht van het gewestplan, en geen wijziging van een verkavelingsvergunning kan verlenen wanneer die niet verenigbaar is met de bestemming van het gewestplan.

3.

Uit de stukken van het dossier blijkt afdoende dat het aangevraagde gelegen is in parkgebied volgens het gewestplan.

Artikel 14.4.4 Inrichtingsbesluit legt de verplichting op om, ofwel, het terrein dat reeds als park bestaat, als zodanig te bewaren, ofwel, het terrein waaraan de bestemming van park is gegeven, zodanig in te richten dat het ook inderdaad die functie voor de gehele bevolking kan vervullen. Hieruit volgt dat in een parkgebied slechts handelingen en werken kunnen worden vergund die behoren of bijdragen tot de inrichting van het parkgebied.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing als volgt:

“... ”

*Voor het overgrote deel van het perceel is art. 14 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van kracht. Art 14 bepaalt dat de parkgebieden in hun staat moeten worden bewaard of bestemd zijn op te worden ingericht zodat ze hun sociale functie kunnen vervullen. De voorliggende verkavelingswijziging draagt niet bij tot de sociale functie van het park, maar heeft dit ter plaatse ook nooit gehad. Daar waar de parkgebieden private woonpercelen betreffen (al van bij de aanduiding als parkgebied) is de sociale functie hiervan te herleiden tot wijkondersteunende groene elementen. Het wijzigen van de verkaveling teneinde de voorschriften inzake de kroonlijst en de terreininrichting aan te passen doet geen afbreuk aan deze bestemming. Door de ligging binnen een verkaveling heeft de grond zijn definitief statuut als bouwgrond bekomen. De aanvraag is niet strijdig met de planologische voorschriften voor de plaats. Bij een aanvraag tot wijziging van de verkaveling dienen de hogere plannen van aanleg betrokken te worden in zoverre met de basisbestemming kan rekening worden gehouden, maar dit kan niet leiden tot de onttrekking van de grond aan de bestemming die deze verkreeg door de verkaveling. In deze kan een ministerieel besluit SV/B 2060/4686 van 16 april 2002 inzake de inwilliging van het beroep van de particulier betrokken worden waarin gesteld wordt dat een niet-vervallen verkaveling haar rechtskracht behoudt, ook als ze achteraf ‘zonevreemd’ wordt. Die rechten zijn niet beperkt tot de bepalingen van de verkaveling zelf maar ook verkavelingswijzigingen kunnen bekomen worden. Bij een onderzoek van een dergelijke verkavelingswijziging mag aan het statuut van bouwgrond niet meer geraakt worden en kan niet geweigerd worden met de loutere verwijzing van de voorschriften van het gewestplan. Bij het onderzoek wordt wel het appreciatierecht van de overheid behouden, wat inhoudt dat zij wel elementen van de goede ruimtelijke ordening, zoals onder meer de impact op de omgeving waarop een gewestplanvoorschrift rust kan betrekken bij het onderzoek. Dit standpunt werd ongewijzigd sindsdien ook aangehouden in diverse beslissingen door de deputatie.*

*In deze dient dus gesteld te worden dat bij de beoordeling wel kan rekening gehouden worden met het feit dat de omgeving bepaald is door een parkgebied waarvan het behoud in zijn oorspronkelijke staat wordt verwacht.*

*In deze dient gesteld te worden dat het ca. 30 are grote perceel, dat voor grote delen bebost is intact dit karakter behoudt en de aanvraag geenszins ingaat tegen de strekking van de bestemming parkgebied.*

*...*

3.

De Raad stelt noodzakelijk vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing aangeeft dat het aangevraagde niet bijdraagt tot de sociale functie van het park maar dat het perceel nooit de functie van park heeft gehad, wel deze van “wijkondersteunende groene elementen” en dat de gevraagde wijzigingen van de verkavelingsvoorschriften geen afbreuk doen aan de bestaande “wijkondersteunende groene elementen” en zij bijgevolg geen afbreuk doen aan de vigerende bestemming parkgebied.

De verwerende partij maakt abstractie van het gegeven dat zij de gevraagde verkavelingswijziging dient te toetsen aan het gewestplan. De motivering in de bestreden beslissing waarbij de verwerende partij aangeeft dat het perceel door zijn ligging binnen de verkavelingsvergunning zijn definitief statuut van bouwgrond heeft verworven, wat op grond van het ministerieel besluit SV/B 2060/4686 van 16 april 2002 impliceert dat de niet-vervallen verkaveling haar rechtskracht behoudt, ook als ze nadien “zonevreemd” wordt en dat deze rechten niet enkel beperkt zijn tot de bepalingen van de verkaveling zelf maar dat dit ook het geval is in geval van een verkavelingswijziging, kan niet worden gevalideerd. Ongeacht het feit dat voorliggend perceel omwille van de niet-vervallen verkavelingsvergunning het statuut van een bouwgrond heeft verkregen, dient elke wijziging van de bestaande verkavelingsvoorschriften getoetst te worden aan het geldende gewestplan. Een verkavelingsvergunning verleent niet meer rechten dan deze die erin met zoveel woorden zijn vermeld, namelijk bouwen volgens de erin bepaalde voorschriften. De vaststelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aangevraagde wijzigingen niet strijdig zijn met de “wijkondersteunende groene elementen”, doet aan het voorgaande geen afbreuk nu de gevraagde wijziging van de verkavelingsvoorschriften diende te worden getoetst aan de vigerende bestemming parkgebied en de verwerende partij in de bestreden beslissing expliciet heeft gesteld dat voorliggende aanvraag niet bijdraagt aan de sociale functie van het park.

Het middelonderdeel is gegrond.

### **C. Overige middelen**

Gelet op het gegrond bevonden eerste onderdeel van het eerste middel en eerste onderdeel van tweede middel, dienen de overige middelonderdelen niet nader onderzocht en beoordeeld te worden.

## **VII. INDEPLAATSSTELLING IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET**

1.

Het toepasselijke artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer als volgt:

*“Artikel 37.*

*§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen.*

*...*

*§ 2. Het Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.*

*...”*

De parlementaire voorbereiding bij dit, door het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, in de bovenvermelde zin gewijzigd artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer (*Parl. St. VI.P., 2015-2016, stuk 777/1, 11*):

*“ ...*

#### *Substitutiebevoegdheid*

*Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen<sup>14</sup>, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.<sup>15</sup> De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.*

*Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.*

*Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.*

*...”*

Gelet op artikel 37 DBRC-decreet en de parlementaire toelichting hieromtrent, beschikt de Raad in functie van een efficiënte geschillenbeslechting en mits het respecteren van de scheiding der machten over een beperkte substitutiebevoegdheid om zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing, en om desgevallend zelf de gevraagde vergunning te weigeren, in zoverre de verwerende partij in dit kader als vergunningverlenende overheid slechts beschikt over een gebonden bevoegdheid.

## **2.**

Aangezien uit de beoordeling van eerste onderdeel van het eerste middel is gebleken dat er in hoofde van de verwerende partij een volstrekt gebonden bevoegdheid bestaat om de vergunning, in navolging van de door de Raad vastgestelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering bestaande

uit de onvolledigheid van het vergunningsdossier te weigeren, gaat de Raad over tot de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling.

## **VIII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partij vraagt om de kosten ten laste te leggen van de verwerende partij en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen ten laste van de verwerende partij. De verwerende en de tussenkomende partijen vragen om de kosten ten laste van de verzoekende partij te leggen. De tussenkomende partijen vragen tevens om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen ten laste van de verzoekende partij.

2.

Gelet op de vernietiging van de bestreden beslissing legt de Raad het rolrecht van de verzoekende partij ten laste van de verwerende partij en kent aan de verzoekende partij een rechtsplegingsvergoeding toe ten bedrage van 700 euro, eveneens ten laste van de verwerende partij.

3.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partijen niet ten laste van de verzoekende partijen of de verwerende partij te leggen aangezien de tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partijen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van David TORDEUR en Laurence PEETERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden de verkavelingsvergunningswijziging wordt verleend voor een perceel gelegen te 1653 Dworp (Beersel), Gravenhoflaan 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 36d.
3. De Raad weigert de verkavelingsvergunningswijziging voor het perceel gelegen te 1653 Dworp (Beersel), Gravenhoflaan 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 36d.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 mei 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO