

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1209 van 14 juni 2016  
in de zaak 1314/0309/SA/2/0290

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente BRAKEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Carlos DE WOLF  
kantoor houdende te 9680 MAARKEDAL, Etikhovestraat 6  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Leen LIPPEVELDE

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **ABIP**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jo DECRAEYE  
kantoor houdende te 9700 Oudenaarde, Markt 41  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 januari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 12 augustus 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van 18 appartementen met ondergrondse garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9660 Nederbrakel, Gauwstraat 7-9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 649L.

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

1.

Met het arrest van 24 juni 2014 met nummer S/2014/0099 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

Het schorsingsarrest van 24 juni 2014 met nummer S/2014/0099 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 3 juli 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 16 juli 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Charlotte DE WOLF die *loco* advocaat Carlos DE WOLF verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Maarten BLONDEEL die *loco* advocaat Jo DECRAEYE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Met een aangetekende brief van 25 juli 2014 heeft de griffier, overeenkomstig artikel 25, tweede lid van het procedurebesluit, een afschrift van het verzoek tot voortzetting van de verzoekende partij aan de tussenkomende partij overgemaakt.

De tussenkomende partij dient met een aangetekende brief van 5 augustus 2014 tijdig haar schriftelijke uiteenzetting in.

Met een aangetekende brief van 7 maart 2016 legt de tussenkomende partij bijkomende stukken neer, zijnde een beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2015 over de aanleg van bijkomende staanplaatsen, een vergunningsbeslissing van de verzoekende partij van 12 mei 2014 met betrekking tot een ander project en een verslag van de brandweer over het vergunde project van 3 maart 2016.

2.

De verzoekende partij verzet zich tegen de nieuwe stukken en verzoekt de Raad om de door de tussenkomende partij ingediende stukken uit de debatten te weren.

3.

Op grond van artikel 4.8.21, §3, derde lid VCRO kan de tussenkomende partij aan de schriftelijke uiteenzetting de overtuigingsstukken toevoegen die zij nodig acht.

De procedure bij de Raad voorziet evenwel niet in de mogelijkheid om buiten de termijn voorzien in artikel 29, §2, 2° Procedurebesluit overtuigingsstukken in te dienen.

Het voorgaande belet niet dat een partij de Raad kan inlichten over een actuele stand van zaken of nieuwe gegevens kan bezorgen die mogelijk relevant zijn voor de oplossing van de zaak en waarover zij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift, de wederantwoordnota of de schriftelijke uiteenzetting.

Los van de vraag naar de mogelijke tegenspraak van de andere partijen over deze stukken, stelt de Raad vast dat de tussenkomende partij samen met het meedelen van deze stukken ook een bijkomend verweer opbouwt.

De VCRO noch het Procedurebesluit voorziet in het neerleggen van nota's na het beëindigen van het vooronderzoek. De loutere vaststelling dat het gebouw inmiddels is afgewerkt en dat er ook een vergunning werd verleend voor bijkomende parkeerplaatsen is niet relevant om het voorliggend dossier naar wettigheid te onderzoeken. Daarenboven stelt de Raad vast dat het tweede bijkomend stuk reeds dateert van 12 mei 2014 en de tussenkomende partij dus op het ogenblik van het indienen van de schriftelijke uiteenzetting hiervan kennis kon hebben.

De bijkomende stukken met het daarin verwoorde verweer worden dan ook door de Raad uit de debatten geweerd.

#### **IV. TUSSENKOMST**

De nv ABIP verzoekt met een aangetekende brief van 30 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **V. FEITEN**

Op 19 december 2005 verkrijgt de vorige eigenaar van het betrokken perceel, de nv FUTURE LIFE REAL ESTATE, een vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning. Op 17 juli 2006 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een aanpassing van het vergunde project, dit wil zeggen naar 18 appartementen met 18 ondergrondse garages.

Op 4 augustus 2010 wordt de nv FUTURE LIFE REAL ESTATE failliet verklaard. In het kader van de vereffening verwerft de tussenkomende partij via een openbare verkoop de bijna volledig gerealiseerde ruwbouw voor de kelderverdieping, het gelijkvloers, de eerste verdieping en de betonplaat van de 2<sup>de</sup> verdieping. De betrokken stedenbouwkundige vergunning was, gelet op

artikel 4.6.2 VCRO en de vaststelling dat het gebouw niet winddicht was binnen de drie jaar na aanvang van de werken, inmiddels vervallen.

Op 30 april 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van 18 appartementen met ondergrondse garages”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 mei 2013 tot en met 19 juni 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de gemeente Brakel brengt op 15 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij verleent op 8 juli 2013 onder andere het volgende ongunstig preadvies:

“ ...

6. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag.

*De aanvraag is gelegen in een het centrum van Nederbrakel. In de omgeving komt voornamelijk aaneengesloten bebouwing voor bestaande uit 2 bouwlagen onder zadeldak, evenals enkele voormalige bedrijfsgebouwen.*

*Op basis van de op 19/12/2005 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning op het terrein (ref. 8.00/45059/3029, ref. gemeente B/2005/198), werd op het terrein reeds een deel van de ruwbouw opgetrokken (i.e. kelder, gelijkvloers en eerste verdieping).*

*Overeenkomstig art. 4.6.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn de stedenbouwkundige vergunningen dd. 19/12/2005 (ref. 8.00/45059/3029, ref. gemeente B/2005/198) en dd. 17/07/2006 (ref. gemeente B/2006/197) vervallen.*

*Overeenkomstig art. 4.6.2. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.*

*Voorliggende aanvraag betreft het verder afwerken van de meergezinswoning. De plannen zijn analoog aan de eerder vergunde plannen.*

7. Beoordeling van de aanvraag en van de goede ruimtelijke ordening

*Wanneer we art. 4.6.2. §3 VCRO ruim interpreteren, kunnen we er van uit gaan dat de kelderverdieping, gelijkvloerse verdieping en eerste verdieping als vergund kunnen beschouwd worden. Bijgevolg dient dit gedeelte niet meer afgetoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen én aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.*

*De realisatie van de bijkomende wooneenheden op de 2de en 3de verdieping dienen wél te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen én aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.*

*Aftoetsen gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen (niet limitatief)*

- Elke nieuwe woongelegenheden moet beschikken over een toilet met een flexibele gebruiksruimte van 1,20m x 1,20m tegen de closetpot. Hieraan is niet voldaan.

- Grootte studio's en appartementen

Op de tweede verdieping worden volgens de plannen 5 wooneenheden voorzien met respectievelijke oppervlaktes van 85,00 m<sup>2</sup>, 90,70 m<sup>2</sup>, 90,7 m<sup>2</sup>, 89,50 m<sup>2</sup>, 95,00 m<sup>2</sup>.

Dit zou er op wijzen dat het allemaal appartementen type 1 zouden zijn volgens de gemeentelijke verordening.

De berekeningswijze van deze binnenoppervlakten op de plannen, komt echter niet overeen met wat in de gemeentelijke verordening staat. Enkel de nuttige oppervlakte mag worden meegeteld!

Binnenoppervlakte:

de totale nuttige oppervlakte van een woongelegenheden, waarbij de muren binnen éénzelfde woongelegenheden mogen meegerekend worden in de binnenoppervlakte. Kelders, technische ruimtes, garages, stookplaatsen, al dan niet overdekte terrassen en gemeenschappelijke delen worden niet opgenomen in de berekening van de binnenoppervlakte van een woongelegenheden.

Nuttige oppervlakte:

vloeroppervlakte waarboven de plafondhoogte minimaal 2,50 m bedraagt. In bijzondere gevallen kan bij verbouwingen, mits een motivatie van de technische noodzaak, een plafondhoogte van minimaal 2,20 m aanvaard worden.

Dit betekent dat in elke geval het meest linkse appartement op de tweede verdieping volgens de verordening als een studio zal moeten beschouwd worden (binnenoppervlakte < 85 m<sup>2</sup>)

- Op de derde verdieping worden volgens de plannen 4 woonheden voorzien met respectievelijke oppervlaktes van 114,50 m<sup>2</sup>, 77,60 m<sup>2</sup>, 77,60 m<sup>2</sup>, 77,60 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er 3 studio's zouden zijn en één appartement type 2.

Voor de berekening van de oppervlaktes van alle wooneenheden dient de berekeningswijze gevolgd te worden zoals voorzien in de verordening.

Volgens de verordening dient minstens 30 % (naar boven af te ronden) van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden per als bouwaanvraag ingediend project dient te bestaan uit appartementen type A2. Dit betekent dat minstens 3 van de nieuwe wooneenheden appartementen van het type A2 moeten zijn (i.e. binnenoppervlakte  $\geq$  110 m<sup>2</sup>).

Hieraan is niet voldaan.

Volgens de verordening mag maximaal 10% (naar beneden af te ronden) van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden per als bouwaanvraag ingediend project mag bestaan uit studio's (binnenoppervlakte 60 m<sup>2</sup> — 84,99 m<sup>2</sup>). Dit betekent dat geen enkele van de nieuwe wooneenheden van het type studio mag zijn.

Hieraan is niet voldaan.

- Basisaanpasbaar wonen en toegankelijkheid

Gangen, sassen en overlopen moeten een breedte hebben van minimum 1,20 m.

De deuren moeten een breedte hebben van minimum 1,00 m (opening van muur tot muur op het bouwplan).

Hieraan is niet voldaan.

- Stedenbouwkundige bepalingen

De bouwdiepte op de verdiepingen van meergezinswoningen mag bij rijbebouwing of bij halfopen bebouwing, ten hoogste 12 m bedragen. Hieraan is niet voldaan.

- Parkeernorm.

Voor meergezinswoningen dient 1,5 autostaanplaats per woongelegenheden te worden voorzien. Vanaf 6 woongelegenheden is per begonnen schijf van 5 woongelegenheden 1 bezoekersparkeerplaats vereist. Decimale getallen worden afgerond naar de hogere eenheid.

*Dit betekent dat voor de 9 nieuw te realiseren wooneenheden alleen al 14 autostaanplaatsen nodig zijn, evenals 2 bezoekersparkeerplaatsen.*

*Voor het totale project (i.e. ook voor de 9 woongelegenheden op gelijkvloers en eerste verdieping) worden in de kelderverdieping 10 staanplaatsen en 8 garages voorzien.*

*Indien de parkeernorm uit de verordening op de volledige meergezinswoning zou worden toegepast, zou dit betekenen dat 27 autostaanplaatsen nodig zijn, evenals 4 bezoekersparkeerplaatsen.*

*Het voorziene aantal autostaanplaatsen is dus erg beperkt voor dit project.*

*-Besluit*

*De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen.*

*Aftoetsen gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (niet limitatief)*

*De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid wat betreft de breedte van de gemeenschappelijke gangen (looppad).*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.*

*Bijgevolg dient de aanvraag met ongunstig advies van het college aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar overgemaakt te worden voor advies..."*

*...*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 5 augustus 2013 bij dit advies aan.

De verzoekende partij weigert op 12 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en herneemt hiervoor zijn verleend advies.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 11 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van onder meer de volgende beoordeling:

*" ...*

*De toegankelijkheidstoets*

*De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

*Bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en minstens 6 wooneenheden bevat, is het besluit conform artikel 5 van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. De voorliggende aanvraag betreft een constructie voor meergezinswoningen die na de handelingen beschikt over 18 wooneenheden waarvan de toegangsdeuren gelegen zijn over 4 niveaus.*

*Bijgevolg is de verordening van toepassing op de nieuw te bouwen gemeenschappelijke delen, m.n. de 2de verdieping en de dakverdieping. De reeds gebouwde delen, kelderverdieping, gelijkvloers en 1ste verdieping, vallen buiten het toepassingsgebied van de verordening.*

*De verordening dient gevolgd voor de normen voor bouwelementen die betrekking hebben op de algemene bepalingen, de looppaden, de niveauverschillen, de toegangen en deuropeningen, en de vaste inrichtingselementen.*

*Er dient vastgesteld dat de toegangsdeuren en de looppaden op de 2de en 3de verdieping niet voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de artikelen 15 en 22.*

*De deuropeningen hebben een breedte in ruwbouwmaat van maximaal 0,90 m waar de norm minimaal 1,05 m voorschrijft.*

*De looppaden hebben slechts een breedte tussen onafgewerkte binnenmuren van 1,00 m waar de norm minimaal 1,75 m voorschrijft. Een eventuele afwijking hierop kan slechts verleend tot minstens 1,45 m (bij lengte looppad meer dan 1,2 m).*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

#### *De MER-toets*

*De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning.*

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

#### *De juridische aspecten*

*Artikel 4.6.2. §1 VCRO bepaalt de vervalregeling van stedenbouwkundige vergunningen: (...)*

*Het reeds opgerichte gedeelte, met name kelderverdieping, gelijkvloers en 1ste verdieping, voldoet aan de bouwfysische vereisten en kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie. Het verval geldt enkel ten opzichte van de nog niet opgerichte 2de verdieping en dakverdieping.*

*De verenigbaarheid van de aanvraag met de juridische aspecten wordt enkel beoordeeld voor het niet-gerealiseerde gedeelte.*

#### *A. Toetsing aan de gewestplanvoorschriften*

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

#### *B. Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid*

*De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de verordening voor de nieuw te bouwen delen.*

*Het feit dat vroeger stedenbouwkundige vergunning bekomen werd, alsook dat de aanvraag een verderzetting is van de ruwbouw die reeds gedeeltelijk gerealiseerd werd, kan hieromtrent geen bijzondere rechten doen ontstaan. De wetgever voorzag hiervoor geen uitzonderingsbepalingen.*

*Integendeel, de vergunningsverlenende overheid is, wanneer zij uitspraak doet over een vergunning, ertoe gehouden als orgaan van actief bestuur de reglementering toe te passen die geldt op het ogenblik van de uitspraak(...).*

*Zoals hierboven aangehaald, zie onder 2.2, is de aanvraag strijdig met de gewestelijke toegankelijkheidsverordening.*

### *C. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad van Brakel op 25 juni 2012 en goedgekeurd door de deputatie op 6 september 2012, trad in werking 10 dagen na de bekendmaking van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch staatsblad wat plaatsvond op 3 oktober 2012. De verordening voorzag in een overgangsbepaling waarbij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning waarvan het ontvangstbewijs afgeleverd was vóór de datum van de inwerkingtreding van de verordening vrijgesteld waren van toepassing van de verordening.*

*Het ontvangstbewijs van huidige aanvraag dateert van 30 april 2013; bijgevolg dient de aanvraag getoetst aan de gemeentelijke verordening.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt in artikel 1 het toepassingsgebied. De verordening is van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen, uitbreiden en het wijzigen van het aantal wooneenheden van meergezinswoningen. Een uitzondering wordt gemaakt voor aanvragen waarbij een bestaande meergezinswoning met niet meer dan 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid én het aantal bestaande vergund of vergund geachte wooneenheden niet wordt uitgebreid. Het gevraagde valt niet onder de opgegeven uitzonderingsbepalingen. Zoals eerder vermeld is de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden de aanvraag te beoordelen op basis van de van toepassing zijnde regelgeving op moment van de beslissing.*

*De aanvraag dient beoordeeld op de overeenstemming met de opgelegde normen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

*Bij toetsing van de aanvraag aan de gemeentelijke verordening blijken diverse strijdigheden:*

- 1. Voor wat betreft de indeling van de wooneenheden (artikel 3§1). De verordening bepaalt dat elke wooneenheid moet beschikken over een toilet met flexibele gebruiksruimte van 1,2 m op 1,2 m. Deze vrije ruimte wordt niet gehaald; in de meeste gevallen is dit  $\pm 0,7$  m op  $\pm 0,7$  m.*
- 2. Voor wat betreft de grootte van studio's en appartementen (artikel 3§2). De verordening bepaalt dat max. 10% van het totaal aantal nieuwe wooneenheden mag bestaan uit studio's met een binnenoppervlakte tussen 60 m<sup>2</sup> en 85 m<sup>2</sup>; minimum 30% moet bestaan uit appartementen met een binnenoppervlakte > 110 m<sup>2</sup>. Dit betekent concreet voor de 9 nieuwe wooneenheden dat er geen enkele studio mag aanwezig zijn en dat 3 appartementen > 110 m<sup>2</sup> verplicht zijn. Deze normen worden niet gehaald: er zijn zeker 4 studio's aanwezig en slechts 1 appartement > 110 m<sup>2</sup>.*
- 3. Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen (artikel 4§2). De verordening bepaalt dat de gangen, sassen en overlopen een breedte moeten hebben van minimaal 1,2 m en de deuren een breedte van minimum 1 m (van muur tot muur op bouwplan). Hieraan wordt niet voldaan.*



4. Voor wat betreft de bouwdiepte (artikel 5§2). De verordening bepaalt dat de bouwdiepte op de verdiepingen ten hoogste 12 m mag bedragen. De voorgestelde bouwdiepte gaat tot 15 m op de 2de verdieping.
5. Voor wat betreft de parkeernorm (artikel 6). De verordening bepaalt dat per woongelegenheden 1,5 autostaanplaats dient te worden voorzien. Vanaf 6 woongelegenheden is per begonnen schijf van 5 woongelegenheden 1 bezoekersparkeerplaats vereist. In de aanvraag dienen nog 9 woongelegenheden gerealiseerd, wat betekent dat dient voorzien in 16 parkeerplaatsen (14 staanplaatsen en 2 bezoekersparkeerplaatsen). Momenteel zijn in de ondergrondse parking 18 parkeerplaatsen aanwezig. Deze dienen uiteraard tevens voor de noodzakelijke parkeerbehoefte voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen. Aangezien deze 9 appartementen vergund waren voor de invoering van de vordering dient op zich de parkeernorm op deze appartementen niet toegepast; een kleinere aantal parkeerplaatsen dan voorzien in de parkeernorm kan voor het gerealiseerde deel mogelijk worden toegestaan. Evenwel kan moeilijk aanvaard worden dat voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen nog slechts 2 parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Indien de parkeernorm uit de verordening toegepast wordt op het globale gebouw houdt dit in dat er in totaal 31 parkeerplaatsen vereist zijn (27 staanplaatsen en 4 bezoekersplaatsen). Het is duidelijk dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen sterk afwijkt van de door het gemeentebestuur van Brakel vooropgestelde norm.

Art. 4.4.1. §1. VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen en dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming, 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex en 3° het aantal bouwlagen.

Er dient evenwel vastgesteld dat de inbreuken op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van die aard zijn dat zij onmogelijk als beperkt kunnen worden aangenomen. Het kan niet de bedoeling zijn om via afwijkingen individuele ruime uitzonderingen op de verordening toe te laten.

De combinatie van afwijkingen (inzake grootte van de appartementen, bouwdiepte, parkeernorm) leidt tot een meergezinswoning die al te ver afwijkt van wat de gemeentelijke verordening tot doel had, met name een maximaal wooncomfort en het creëren van een uniform straatbeeld.

De voorliggende aanvraag omvat strijdigheden met essentiële elementen uit de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen en valt dan ook niet binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling.

#### De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

...

Na de hoorzitting van 12 november 2013 beslist de verwerende partij op 21 november 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De toegankelijkheidstoets

*De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.*

*Bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en minstens 6 wooneenheden bevat, is het besluit conform artikel 5 van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.*

*De voorliggende aanvraag betreft een constructie voor meergezinswoningen die na de handelingen beschikt over 18 wooneenheden waarvan de toegangsdeuren gelegen zijn over 4 niveaus.*

*Bijgevolg is de verordening van toepassing op de nieuw te bouwen gemeenschappelijke delen, m.n. de 2de verdieping en de dakverdieping.*

*De reeds gebouwde delen, kelderverdieping, gelijkvloers en 1ste verdieping, vallen buiten het toepassingsgebied van de verordening.*

*De verordening dient gevolgd voor de normen voor bouwelementen die betrekking hebben op de algemene bepalingen, de looppaden, de niveauverschillen, de toegangen en deuropeningen, en de vaste inrichtingselementen.*

*Er dient vastgesteld dat de toegangsdeuren en de looppaden op de 2de en 3de verdieping niet voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de artikelen 15 en 22.*

*De deuropeningen hebben een breedte in ruwbouwmaat van maximaal 0,90 m waar de norm minimaal 1,05 m voorschrijft.*

*De looppaden hebben slechts een breedte tussen onafgewerkte binnenmuren van 1 m waar de norm minimaal 1,75 m voorschrijft. Een eventuele afwijking hierop kan slechts verleend tot minstens 1,45 m (bij lengte looppad meer dan 1,2 m).*

*Gelet evenwel op de specifieke toestand met de vervallen vergunning kan het gevraade in afwijking op deze bepalingen vergund worden..*

De MER-toets

*De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning.*

*Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).*

*Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.*

### De juridische aspecten

Artikel 4.6.2. §1 VCRO bepaalt de vervalregeling van stedenbouwkundige vergunningen: (...)

Het reeds opgerichte gedeelte, met name kelderverdieping, gelijkvloers en 1ste verdieping, voldoet aan de bouwfysische vereisten en kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie. Het verval geldt enkel ten opzichte van de nog niet opgerichte 2de verdieping en dakverdieping.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de juridische aspecten wordt enkel beoordeeld voor het niet-gerealiseerde gedeelte.

### D. Toetsing aan de gewestplanvoorschriften

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

### E. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, vastgesteld door de gemeenteraad van Brakel op 25 juni 2012 en goedgekeurd door de deputatie op 6 september 2012, trad in werking 10 dagen na de bekendmaking van de goedkeuringsbeslissing in het Belgisch staatsblad wat plaatsvond op 3 oktober 2012.

De verordening voorzag in een overgangsbepaling waarbij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning waarvan het ontvangstbewijs afgeleverd was vóór de datum van de inwerkingtreding van de verordening vrijgesteld waren van toepassing van de verordening.

Het ontvangstbewijs van huidige aanvraag dateert van 30 april 2013; bijgevolg dient de aanvraag getoetst aan de gemeentelijke verordening.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt in artikel 1 het toepassingsgebied. De verordening is van toepassing op het bouwen, herbouwen, verbouwen, uitbreiden en het wijzigen van het aantal woongelegenheden van meergezinswoningen. Een uitzondering wordt gemaakt voor aanvragen waarbij een bestaande meergezinswoning met niet meer dan 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid én het aantal bestaande vergund of vergund geachte woongelegenheden niet wordt uitgebreid. Het gevraagde valt niet onder de opgegeven uitzonderingsbepalingen.

Zoals eerder vermeld is de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden de aanvraag te beoordelen op basis van de van toepassing zijnde regelgeving op moment van de beslissing.

De aanvraag dient beoordeeld op de overeenstemming met de opgelegde normen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bij toetsing van de aanvraag aan de gemeentelijke verordening blijken diverse strijdigheden:

1. Voor wat betreft de indeling van de woongelegenheden (artikel 3§1). De verordening bepaalt dat elke woongelegenheid moet beschikken over een toilet met flexibele gebruiksruimte van 1,2 m op 1,2 m. Deze vrije ruimte wordt niet gehaald; in de meeste gevallen is dit  $\pm 0,7$  m op  $\pm 0,7$  m.
2. Voor wat betreft de grootte van studio's en appartementen (artikel 3 §2). De verordening bepaalt dat max. 10 % van het totaal aantal nieuwe woongelegenheden mag bestaan uit studio's met een binnenoppervlakte tussen 60 m<sup>2</sup> en 85 m<sup>2</sup>; minimum 30 % moet bestaan uit appartementen met een binnenoppervlakte > 110 m<sup>2</sup>. Dit betekent concreet voor de 9 nieuwe woongelegenheden dat er geen enkele studio mag aanwezig zijn en dat 3 appartementen > 110 m<sup>2</sup> verplicht zijn. Deze normen worden niet gehaald: er zijn zeker 4 studio's aanwezig en slechts 1 appartement > 110 m<sup>2</sup>.
3. Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen (artikel 4 §2). De verordening bepaalt dat de gangen, sassen en overlopen een breedte moeten hebben van minimaal 1,2 m en de deuren een breedte van minimum 1 m (van muur tot muur op bouwplan). Hieraan wordt niet voldaan.
4. Voor wat betreft de bouwdiepte (artikel 5 §2). De verordening bepaalt dat de bouwdiepte op de verdiepingen ten hoogste 12 m mag bedragen. De voorgestelde bouwdiepte gaat tot 15 m op de 2de verdieping.
5. Voor wat betreft de parkeernorm (artikel 6). De verordening bepaalt dat per woongelegenheid 1,5 autostaanplaats dient te worden voorzien. Vanaf 6 woongelegenheden is per begonnen schijf van 5 woongelegenheden 1 bezoekersparkeerplaats vereist. In de aanvraag dienen nog 9 woongelegenheden gerealiseerd, wat betekent dat dient voorzien in 16 parkeerplaatsen (14 staanplaatsen en 2 bezoekersparkeerplaatsen). Momenteel zijn in de ondergrondse parking 18 parkeerplaatsen aanwezig. Deze dienen uiteraard tevens voor de noodzakelijke parkeerbehoefte voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen. Aangezien deze 9 appartementen vergund waren voor de invoering van de vordering dient op zich de parkeernorm op deze appartementen niet toegepast; een kleinere aantal parkeerplaatsen dan voorzien in de parkeernorm kan voor het gerealiseerde deel mogelijk worden toegestaan. Evenwel kan moeilijk aanvaard worden dat voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen nog slechts 2 parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Indien de parkeernorm uit de verordening toegepast wordt op het globale gebouw houdt dit in dat er in totaal 31 parkeerplaatsen vereist zijn (27 staanplaatsen en 4 bezoekersplaatsen). Het is duidelijk dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen sterk afwijkt van de door het gemeentebestuur van Brakel vooropgestelde norm.

Art. 4.4.1. §1. VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen en dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming, 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex en 3° het aantal bouwlagen.

Gelet op de specifieke toestand dat deze verordening -net als de toegankelijkheidsverordening- op het moment van het verlenen van de basis stedenbouwkundige vergunning nog niet van kracht waren, en het gebouw in een dermate gevorderde toestand is dat het alsnog aanpassen van het geheel aan voormelde verordeningen niet realistisch is, kan in het kader van een duurzame ruimtelijke ordening

*aanvaard worden dat het hier in dit specifieke geval om -in verhouding- afwijkingen gaat die hier wel binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling vallen. Dit temeer daar in de verordening geen rekening gehouden werd met het zich hier voordoend scenario waarop door middel van overgangsbepalingen had kunnen geanticipeerd worden.*

*De goede ruimtelijke ordening*

*Er kan -gelet op de rechtzekerheid en continuïteit van beleid als beginselen van behoorlijk bestuur en gelet op de gevorderde toestand van de vergunde werken- niet teruggekomen worden op de ruimtelijke afwegingen zoals gemaakt ten tijde van de basisvergunningen. Het zou niet van behoorlijk bestuur getuigen een dergelijke ommezwaai te verantwoorden.*

*De toen gemaakte beoordeling dat het gevraagde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt wordt dan ook bijgetreden worden.*

*Het betreft hier een kernverdichtingsproject in de hoofdgemeente Nederbrakel, een project dat kadert binnen het gangbaar ruimtelijk beleid en de draagkracht van het perceel noch van de omgeving overstijgt. De afwijkingen ten opzichte van de gemeentelijke verordening zijn gelet op de specifieke situatie niet van die aard dat ze zullen resulteren in een ontwrichting van de goede plaatselijke aanleg.*

*Appellant slaagt erin deze stilgevallen werf, die een kanker vormt binnen deze kern, op een kwalitatieve wijze uit te bouwen tot een complex dat de kern van deze gemeente zal versterken.*

*Conclusie*

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.  
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, de artikelen 15, 22 en 33 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (hierna: Toegankelijkheidsverordening), artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het materiële motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat niettegenstaande de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat de aanvraag niet voldoet aan de Toegankelijkheidsverordening, zij toch ten onrechte overgaat tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. De argumentatie die de verwerende partij daarbij ontwikkelt, overtuigt volgens de verzoekende partij niet aangezien de verordening in artikel 2, §2 zelf op limitatieve wijze de uitzonderingen op het toepassingsgebied opsomt. De verzoekende partij meent eveneens dat een afdoende motivering in de bestreden beslissing op dit punt ontbreekt door louter te verwijzen naar *“de specifieke toestand van de vervallen vergunning”* en er zonder draagkrachtige motivering wordt afgezien van de toepassing van de bepalingen van de Toegankelijkheidsverordening. Zij verwijst naar artikel 2, §1 van de Toegankelijkheidsverordening waar het toepassingsgebied bepaald wordt en naar artikel 33 waar de gebeurlijke afwijkingen worden opgesomd. Tot slot merkt zij op dat de verwerende partij heeft nagelaten een advies te vragen aan de terzake door de Vlaamse regering erkende instantie.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij heeft vastgesteld dat de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de Toegankelijkheidsverordening en dus niet valt onder de uitzonderingen van het toepassingsgebied. Dit betekent volgens haar evenwel niet dat er geen toepassing gemaakt zou kunnen worden van artikel 33 van de verordening. Daarbij merkt zij op dat dit artikel niet bepaalt dat de verwerende partij een advies ‘moet’ inwinnen vooraleer zij een afwijking zou toestaan.

De verwerende partij licht verder toe dat zij in de bestreden beslissing de argumentatie van de aanvrager heeft aangehaald en heeft gesteld dat het gebouw grotendeels werd gerealiseerd voordat de gewestelijke verordening van kracht was en dat het zowel technisch als praktisch onmogelijk is de gevraagde aanpassingen door te voeren. De verwerende partij besluit vervolgens dat zij in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat *“de specifieke toestand met de vervallen vergunning heeft geleid tot een toestand waarin het gevraagde in afwijking op de bepalingen van het voornoemde besluit kan worden vergund”* en dat zij dit in de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd.

3.

De tussenkomende partij sluit zich aan bij de uiteenzetting van de verwerende partij en legt uit dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke met de plaatselijke aanleg en goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning te verlenen. De tussenkomende partij benadrukt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing motiveert waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, en merkt op dat de verzoekende partij op dit punt er voornamelijk een andere opvatting op nahoudt.

Verder verwijst de tussenkomende partij nog naar de feitelijke voorgeschiedenis en stelt zij dat de Toegankelijkheidsverordening niet van toepassing is op het reeds voor 75% gerealiseerde gedeelte. Waar de Toegankelijkheidsverordening wel van toepassing is op het nog te realiseren gedeelte (25%) merkt de tussenkomende partij op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht stelt dat *“...gelet op de specifieke toestand met de vervallen vergunning het gevraagde in afwijking op deze bepalingen vergund [kan] worden”*.

Tot slot merkt zij nog op dat de aanpalende naburen schade lijden door de huidige niet afgewerkte staat van het complex.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het vanuit het oogpunt van de zorgvuldigheid sterk is aanbevolen om een advies in te winnen van een erkende instantie en dat de verwerende partij niet motiveert waarom zij dat heeft nagelaten. Daarnaast merkt zij nog op dat er evenmin wordt gemotiveerd waarom dan wel *“plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze zouden onmogelijk maken”*. De argumentatie van de verwerende partij dat het gebouw volledig moet worden gesloopt om te voldoen aan de Toegankelijkheidsverordening is volgens de verzoekende partij evenmin een deugdelijke motivering.

Tot slot haalt de verzoekende partij nog aan dat de bepalingen van de Toegankelijkheidsverordening reglementaire bepalingen uitmaken en geen betrekking hebben op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De door de tussenkomende partij ingediende aanvraag heeft betrekking op *“het regulariseren van 18 appartementen met ondergrondse parkeergarage: hernieuwen van vervallen stedenbouwkundige vergunning (ruwbouw 75% uitgevoerd)”*.

Los van de bedenking dat de aanvraag de regularisatie betreft van het volledige complex, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar eerste middel enkel de strijdigheid met de Toegankelijkheidsverordening aanklaagt met betrekking tot de tweede en derde verdieping. Deze verdiepingen waren op het ogenblik van de aankoop door de tussenkomende partij nog niet opgericht.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO voorziet dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder “stedenbouwkundig voorschrift” wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit het voorgaande volgt dat de reglementaire bepalingen van de Toegankelijkheidsverordening te beschouwen zijn als “stedenbouwkundige voorschriften” zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO

Uit deze bepalingen vloeit dan ook voort dat een stedenbouwkundige vergunning in principe moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de bepalingen van de Toegankelijkheidsverordening, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

3.

De formele en materiële motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat zij haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij de plicht heeft om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

4.

Er wordt niet betwist dat de Toegankelijkheidsverordening van toepassing is op de aanvraag (minstens wat betreft de tweede en derde verdieping).

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld – en dit wordt door de partijen ook niet betwist – dat de aanvraag niet overeenstemt met de Toegankelijkheidsverordening aangezien de toegangsdeuren en de looppaden op de tweede en de derde verdieping niet voldoen aan de artikelen 15 en 22 van die verordening. Zo stelt de verwerende partij, alsook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vast dat de deuropeningen in ruwbouwmaat een breedte hebben van maximaal 0,90 meter waar de verordening minimaal 1,05 meter voorschrijft en de looppaden slechts een breedte hebben van één meter tussen de onafgewerkte binnenmuren waar de verordening minimaal 1,75 meter voorschrijft en een afwijking daarop maar kan worden toegestaan tot minstens 1,45 meter.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit onder meer daarom in zijn verslag om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij beslist evenwel om de vergunning alsnog te verlenen en motiveert dat *“gelet op de specifieke toestand met de vervallen vergunning het gevraagde in afwijking op deze bepalingen vergund [kan] worden”*.

Een dergelijke loutere stijlformule kan in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, bezwaarlijk als een afdoende motivering worden beschouwd. Uit die overweging blijkt immers niet op grond van welke rechtens en feitelijk aanvaardbare motieven de verwerende partij, in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, besluit dat de aanvraag in afwijking van de Toegankelijkheidsverordening alsnog vergund kan worden en de niet verenigbaarheid van de aanvraag geen legitimiteitsbelemmering uitmaakt.

5.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO, moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.



Artikel 33 van de Toegankelijkheidsverordening bepaalt de gevallen waarin een afwijking op de verordening kan worden toegestaan:

*“De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Ze kan hierbij het advies inwinnen van een door de Vlaamse Regering erkende instantie over de toegankelijkheid van de handelingen. De adviezen worden uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.”*

Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, bepaalt artikel 33 van de Toegankelijkheidsverordening dat de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen kan toestaan als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.

Indien de tussenkomende partij wenste af te wijken van de Toegankelijkheidsverordening diende zij op grond van artikel 33 een gemotiveerd verzoek te richten aan de verwerende partij. Dergelijk verzoek blijkt echter niet uit het ingediende aanvraagdossier. Wanneer de verwerende partij vervolgens een afwijking op de Toegankelijkheidsverordening toestaat, dient zij op grond van de op haar rustende motiveringsplicht in de bestreden beslissing uitdrukkelijk een formeel motief te wijden waarom de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen dan wel dat door middel van bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid wordt gegarandeerd.

Samen met de verzoekende partij kan de Raad niet anders dan vaststellen dat nergens uit de bestreden beslissing, noch uit de stukken van het dossier blijkt dat de verwerende partij artikel 33 van die verordening heeft toegepast, dan wel dat de verzoekende partij hier op een gemotiveerde wijze om heeft verzocht. In de bestreden beslissing beperkt de verwerende partij zich tot de loutere stelling dat *“gelet op de specifieke toestand met de vervallen vergunning het gevraagde in afwijking op deze bepalingen vergund [kan] worden”*.

Een dergelijke motivering laat de toepassing van artikel 33 van de Toegankelijkheidsverordening niet vermoeden. Daarenboven bevat het voorliggende aanvraagdossier geen elementen die erop wijzen dat de tussenkomende partij zich op de toepassing van artikel 33 heeft beroepen.

Uit het loutere gegeven dat de kelderverdieping, het gelijkvloers, de eerste verdieping en de betonplaat van de tweede verdieping reeds grotendeels in ruwbouw werden verwezenlijkt, kan evenmin worden afgeleid dat op grond van artikel 33 van de Toegankelijkheidsverordening een afwijking kon worden toegestaan.

Waar de verwerende partij in haar antwoordnota nog uitdrukkelijk stelt dat zij artikel 33 van de verordening heeft kunnen toepassen, dient opgemerkt te worden dat deze argumentatie geen grondslag vindt in de bestreden beslissing. De Raad kan enkel vaststellen, en dit in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, dat de bestreden beslissing hierover het stilzwijgen behoudt. Aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag opmerkte dat de aanvraag onder meer omwille van de strijdigheid met voormelde verordening diende te worden geweigerd, diende de verwerende partij haar beslissing op dit punt des te concreter en preciezer te motiveren.

Bijkomend merkt de Raad evenwel op dat, hoewel de verzoekende partij terecht verwijst naar de afwijkingsmogelijkheden van artikel 33 van de verordening, zij daaruit ten onrechte afleidt dat de

verwerende partij ertoe gehouden is om voorafgaand aan het toestaan van een afwijking, een advies in te winnen van de door de Vlaamse regering erkende instantie. Het advies zoals bedoeld in die bepaling betreft immers een louter facultatief advies.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4, 4.3.1, §1 en §2 VCRO en artikel 4.4.1, §1 VCRO, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen van de gemeente Brakel van 25 juni 2012 (hierna: Meergezinswoningverordening) en het gelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag op tal van vlakken in strijd is met de Meergezinswoningverordening, maar dat de verwerende partij op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO alsnog overgaat tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij merkt op dat afwijkingen moeten berusten op een uitdrukkelijke en afdoende motivering, wat volgens haar in de bestreden beslissing niet het geval is. Vooreerst merkt zij op dat de Meergezinswoningverordening in artikel 8 wél voorziet in een overgangsbepaling. Verder benadrukt zij dat de verwijzingen van de verwerende partij naar het redelijkheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel en het veranderlijkheidsbeginsel om alsnog een afwijking toe te staan, niet kunnen overtuigen aangezien die volgens de verzoekende partij niet in het gedrang zijn.

De verzoekende partij licht verder toe dat zowel de Toegankelijkheidsverordening als de Meergezinswoningverordening rechtsgeldige reglementaire voorschriften uitmaken en de verwerende partij als vergunningverlenende overheid dan ook genoodzaakt is om de bepalingen ervan toe te passen zoals die gelden op het ogenblik dat de stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend. De verzoekende partij meent dan ook dat zij de vergunning oorspronkelijk heeft geweigerd op basis van een correcte analyse en met deugdelijke en draagkrachtige motieven, maar dat de verwerende partij zonder enige rechtsgrond en op basis van een aantal algemene en niet gestaafde noch onderbouwde overwegingen aanvaardt dat de gemeentelijke verordening niet moet worden nageleefd.

De verzoekende partij merkt nog op dat een dergelijke situatie het gelijkheidsbeginsel schendt nu een aanvraag voor het herbouwen, verbouwen of uitbreiden van een meergezinswoning wel dient te voldoen aan de bepalingen van de Meergezinswoningverordening, maar een vergunning voor het afwerken van een bouwwerk in oprichting niet. Tot slot haalt de verzoekende partij nog aan dat het loutere faillissement van een vennootschap geen overmacht uitmaakt die de afwijking van reglementaire bepalingen die intussen van kracht zijn geworden, kan verantwoorden.

2.

Verwijzend naar de relevante overwegingen in de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat zij de aanvraag heeft getoetst aan de Meergezinswoningverordening en heeft vastgesteld dat de aanvraag daarmee strijdig was. Vervolgens heeft zij op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO onderzocht of een afwijking mogelijk was, wat zij in de bestreden beslissing grondig heeft gemotiveerd. Van een ongelijke behandeling kan volgens de verwerende partij dan ook geen sprake zijn, nu zij slechts toepassing heeft gemaakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

3.

De tussenkomende partij voegt nog toe dat de Meergezinswoningverordening niet van toepassing was op het moment dat de oorspronkelijke basisvergunning werd verleend en dat op het moment dat de verordening in werking trad, het gebouw in dermate gevorderde toestand was dat het alsnog aanpassen van het gebouw aan die verordening niet realistisch is. De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partij dan ook terecht overwogen dat in het kader van een duurzame ruimtelijke ordening een afwijking mogelijk was. Dit des te meer nu de stedenbouwkundige verordening niet voorziet in een overgangsbepaling die op de huidige situatie had kunnen anticiperen.

Dat de Meergezinswoningverordening wél overgangsbepalingen bevat, is volgens de tussenkomende partij niet relevant. Zij merkt op dat de gemeentelijke verordening de gevallen bepaalt waarbij een afwijking mogelijk is. Zij acht het onmiskenbaar dat ook in situaties waar een gebouw reeds voor 75% is gerealiseerd, eenzelfde afwijking kan worden toegestaan.

Tot slot merkt de tussenkomende partij nog op dat de afwijking wordt toegestaan op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO en er dus wel een rechtsgrond voorhanden is. Waar de verzoekende partij de schending van het gelijkheidsbeginsel inroept, antwoordt de tussenkomende partij nog dat de verzoekende partij ongelijke situaties met elkaar vergelijkt. Een louter herbouwen, uitbreiden of verbouwen van een meergezinswoning staat niet gelijk aan het verder afwerken van een meergezinswoning waarvan er al 75% is gebouwd conform de basisvergunning.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat de tussenkomende partij niet afdoende aantoont dat het aanpassen van het gebouw niet realistisch is. Zij onderstreept eveneens dat de zogenoemde “basisvergunning” is vervallen en bijgevolg uit het rechtsverkeer is verdwenen. In het kader van een nieuwe vergunningsaanvraag kan er niet meer op dienstige wijze naar de vervallen vergunning worden verwezen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij zet in dit middel in essentie uiteen dat de verwerende partij ten onrechte is afgeweken van de Meergezinswoningverordening en daarbij een foutieve toepassing maakt van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

2.

Er wordt niet betwist dat de Meergezinswoningverordening van toepassing is op de aanvraag (minstens wat betreft de tweede en derde verdieping).

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld – en dit wordt door de partijen ook niet betwist – dat de aanvraag niet overeenstemt met de Meergezinswoningverordening.

In de bestreden beslissing wordt hierover onder meer het volgende overwogen:

“ ...

*Bij toetsing van de aanvraag aan de gemeentelijke verordening blijken diverse strijdigheden:*

- 1. Voor wat betreft de indeling van de woongelegenheden (artikel 3§1). De verordening bepaalt dat elke woongelegenheid moet beschikken over een toilet met flexibele gebruiksruimte van 1,2 m op 1,2 m. Deze vrije ruimte wordt niet gehaald; in de meeste gevallen is dit  $\pm 0,7$  m op  $\pm 0,7$  m.*

2. Voor wat betreft de grootte van studio's en appartementen (artikel 3 §2). De verordening bepaalt dat max. 10 % van het totaal aantal nieuwe woonegelegenheden mag bestaan uit studio's met een binnenoppervlakte tussen 60 m<sup>2</sup> en 85 m<sup>2</sup>; minimum 30 % moet bestaan uit appartementen met een binnenoppervlakte > 110 m<sup>2</sup>. Dit betekent concreet voor de 9 nieuwe woonegelegenheden dat er geen enkele studio mag aanwezig zijn en dat 3 appartementen > 110 m<sup>2</sup> verplicht zijn. Deze normen worden niet gehaald: er zijn zeker 4 studio's aanwezig en slechts 1 appartement > 110 m<sup>2</sup>.
3. Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen (artikel 4 §2). De verordening bepaalt dat de gangen, sassen en overlopen een breedte moeten hebben van minimaal 1,2 m en de deuren een breedte van minimum 1 m (van muur tot muur op bouwplan). Hieraan wordt niet voldaan.
4. Voor wat betreft de bouwdiepte (artikel 5 §2). De verordening bepaalt dat de bouwdiepte op de verdiepingen ten hoogste 12 m mag bedragen. De voorgestelde bouwdiepte gaat tot 15 m op de 2de verdieping.
5. Voor wat betreft de parkeernorm (artikel 6). De verordening bepaalt dat per woonelegenheden 1,5 autostaanplaats dient te worden voorzien. Vanaf 6 woonegelegenheden is per begonnen schijf van 5 woonegelegenheden 1 bezoekersparkeerplaats vereist. In de aanvraag dienen nog 9 woonegelegenheden gerealiseerd, wat betekent dat dient voorzien in 16 parkeerplaatsen (14 staanplaatsen en 2 bezoekersparkeerplaatsen). Momenteel zijn in de ondergrondse parking 18 parkeerplaatsen aanwezig. Deze dienen uiteraard tevens voor de noodzakelijke parkeerbehoefte voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen. Aangezien deze 9 appartementen vergund waren voor de invoering van de vordering dient op zich de parkeernorm op deze appartementen niet toegepast; een kleinere aantal parkeerplaatsen dan voorzien in de parkeernorm kan voor het gerealiseerde deel mogelijk worden toegestaan. Evenwel kan moeilijk aanvaard worden dat voor de 9 reeds gerealiseerde appartementen nog slechts 2 parkeerplaatsen beschikbaar blijven. Indien de parkeernorm uit de verordening toegepast wordt op het globale gebouw houdt dit in dat er in totaal 31 parkeerplaatsen vereist zijn (27 staanplaatsen en 4 bezoekersplaatsen). Het is duidelijk dat het aantal beschikbare parkeerplaatsen sterk afwijkt van de door het gemeentebestuur van Brakel vooropgestelde norm.

...

Hieruit blijkt dat de aanvraag om diverse redenen niet voldoet aan de Meergezinswoningverordening, met name aan artikel 3, §1 en §2, artikel 4, §2, artikel 5, §2 en artikel 6.

Deze bepalingen betreffen stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO moet een vergunning worden geweigerd, indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Een dergelijke afwijkingsmogelijkheid wordt geboden door artikel 4.4.1 VCRO. Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften, maar dit kan alleen na openbaar onderzoek en voor zover het beperkte afwijkingen betreft met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

3.

3.1

De Raad stelt vast dat de verwerende partij uitdrukkelijk op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijking toekent, met name voor de flexibele gebruiksruimte van de toiletten (artikel 3, §1), het aantal voorziene studio's (artikel 3, §2), de breedte van de gangen, sassen en deuren (artikel 4, §2), de bouwdiepte (artikel 5, §2) en het aantal parkeerplaatsen (artikel 6), en overweegt:

“ ...

*Gelet op de specifieke toestand dat deze verordening -net als de toegankelijkheidsverordening- op het moment van het verlenen van de basis stedenbouwkundige vergunning nog niet van kracht waren, en het gebouw in een dermate gevorderde toestand is dat het alsnog aanpassen van het geheel aan voormelde verordeningen niet realistisch is, kan in het kader van een duurzame ruimtelijke ordening aanvaard worden dat het hier in dit specifieke geval om -in verhouding- afwijkingen gaat die hier wel binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling vallen. Dit temeer daar in de verordening geen rekening gehouden werd met het zich hier voordoend scenario waarop door middel van overgangsbepalingen had kunnen geanticipeerd worden.*

...”

Opnieuw dient de Raad vast te stellen dat uit de door de verwerende partij gebruikte overwegingen niet afgeleid kan worden waarom de verwerende partij een afwijking op de stedenbouwkundige verordening dan wel verantwoord acht.

Waar de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt dat “*deze verordening - net als de Toegankelijkheidsverordening - op het moment van het verlenen van de basis stedenbouwkundige vergunning nog niet van kracht waren*” dient de Raad samen met de verzoekende partij vast te stellen dat dergelijke motivering niet dienstig is. Het wordt immers niet betwist dat de stedenbouwkundige vergunning van 17 juli 2006 op grond van artikel 4.6.2, §1, 3° VCRO vervallen is. Aangezien uit een vervallen vergunning geen rechten kunnen worden geput, kan de verwerende partij niet met goed gevolg stellen dat een afwijking om deze reden mogelijk is.

In dit verband merkt de Raad opnieuw samen met de verzoekende partij op dat artikel 8 van de Meergezinswoningverordening bepaalt dat aanvragen waarvan het ontvangstbewijs is afgeleverd vóór de datum van inwerkingtreding van de verordening, zijn vrijgesteld van de toepassing van de verordening. Uit het aanvraagdossier blijkt dat de tussenkomenende partij de regularisatie beoogt van de gehele meergezinswoning, zijnde al de 18 appartementen met inbegrip van de ondergrondse garages. Aangezien de aanvraag door het college van burgemeester en schepenen werd ontvangen op 30 april 2013, is voormelde verordening integraal van toepassing op het voorwerp van de aanvraag. Het loutere gegeven dat de stedenbouwkundige verordening niet voorziet in de situatie zoals zij voorligt in het huidige geval doet niet anders besluiten. De vraag of de verwezenlijking van het aangevraagde al dan niet technisch realistisch haalbaar is, komt toe aan de aanvrager van de vergunning en staat niet ter beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

De tussenkomenende partij kan dan ook niet gevolgd worden waar zij stelt dat aangezien reeds 75% van de aanvraag gerealiseerd is, er in eenzelfde afwijking als in artikel 8 van de stedenbouwkundige verordening kan worden voorzien. Bijkomend merkt de Raad op dat de tussenkomenende partij zich op dit punt lijkt tegen te spreken. Zo stelt zij enerzijds in haar schriftelijke uiteenzetting dat een louter “herbouwen, uitbreiden of verbouwen van een meergezinswoning niet gelijk te stellen is aan het verder afwerken van een meergezinswoning waarvan er al 75% is gebouwd conform de basisvergunning”. Anderzijds blijkt uit het aanvraagdossier evenwel duidelijk dat de tussenkomenende partij met de aanvraag de regularisatie beoogt van de gehele

meergezinswoning, zijnde al de 18 appartementen met inbegrip van de ondergrondse garages, en merkt zij in haar administratief beroepsschrift uitdrukkelijk op dat *“het project als één structureel geheel dient [te worden] bekeken”*.

In zoverre de tussenkomende partij nog stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht overweegt dat *“in het kader van een duurzame ruimtelijke ordening aanvaard [kan] worden dat het hier in dit specifieke geval om - in verhouding - afwijkingen gaat die hier wel binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling vallen”*, merkt de Raad op dat de toepassing van de Meergezinswoningverordening niet kadert in een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar een beoordeling vergt van de geldende stedenbouwkundige voorschriften, waaronder deze gemeentelijke verordening.

### 3.2

Voorgaande vaststellingen gelden des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag uitdrukkelijk heeft opgemerkt dat de inbreuken op de Meergezinswoningverordening onmogelijk als beperkt kunnen worden aangenomen. Zo stelt hij vast dat *“de combinatie van de verschillende afwijkingen leidt tot een meergezinswoning die al te ver afwijkt van wat de gemeentelijke verordening tot doel had”* en besluit hij dat *“de voorliggende aanvraag strijdigheden [omvat] met essentiële elementen uit de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen”* en daarom niet valt binnen de afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.1 VCRO.

In de bestreden beslissing wordt geen enkele concrete overweging gewijd aan de vraag of het terzake gaat om afwijkingen die binnen het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO vallen en met name of deze kunnen aanzien worden als “beperkte” afwijkingen. De Raad kan dan ook niet nagaan of de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, §1 VCRO zijn vervuld noch of de verwerende partij die correct heeft toegepast.

### 3.3

Wat een mogelijke schending van het gelijkheidsbeginsel betreft, dient de Raad vast te stellen dat er slechts sprake kan zijn van een schending van dit beginsel indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Bovendien is er slechts sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen waarmee wordt vergeleken, uitgaan van éénzelfde overheid.

De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen. De verzoekende partij toont niet concreet aan dat bij in rechte en in feite gelijke omstandigheden aan anderen een gelijkaardige stedenbouwkundige vergunning werd verleend of geweigerd.

### 4.

Hoewel partijen geen betwisting voeren over de vaststelling in de bestreden beslissing dat zowel de Toegankelijkheidsverordening als de Meergezinswoningverordening niet van toepassing zijn op het reeds opgerichte gedeelte van de meergezinswoning, merkt de Raad ten overvloede op dat uit het aanvraagdossier en de bestreden beslissing blijkt dat ‘de basisvergunning’ van 17 juli 2006 op grond van artikel 4.6.2, §1, 3° VCRO is komen te vervallen.

Nog los van het antwoord op de vraag of de reeds opgerichte delen van de meergezinswoning wel te beschouwen zijn als een *“afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten”* in de zin van artikel 4.6.2, §3 VCRO merkt de Raad op dat uit het aanvraagdossier duidelijk blijkt dat de tussenkomende partij met de aanvraag de regularisatie beoogt van de gehele meergezinswoning, zijnde al de 18 appartementen met inbegrip van de ondergrondse garages. Hierover ondervraagd op de zitting van 26 april 2016 bevestigt de tussenkomende partij dat haar

aanvraag de volledige regularisatie van de meergezinswoning tot voorwerp had terwijl de verzoekende partij stelt dat de aanvraag, voor de toepassing van de verordeningen, kan beschouwd worden als een uitbreiding. De verwerende partij verwees naar de stukken van het dossier. Daarnaast merkt de tussenkomende partij in haar administratief beroepschrift reeds op *“dat het project als één structureel geheel dient [te worden] bekeken”*.

In het licht van de gegevens en de stukken van het dossier, meer bepaald het aanvraagformulier, de motiveringsnota en het bouwplan, kan het standpunt van de verzoekende partij, met name dat de aanvraag enkel betrekking heeft op een ‘uitbreiding’, niet gevolgd worden.

Aangezien de tussenkomende partij de aanvraag heeft ingediend op 30 april 2013, zijnde na de inwerkingtreding van de Toegankelijkheidsverordening (1 maart 2010) en de Meergezinswoningverordening (13 oktober 2012) zijn die verordeningen van toepassing op het gehele voorwerp van de aanvraag. De verwerende partij stelt dan ook in de bestreden beslissing foutief dat de verordeningen slechts van toepassing zijn op het nog niet gerealiseerde gedeelte.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ABIP is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 november 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van 18 appartementen met ondergrondse garages op het perceel gelegen te 9660 Nederbrakel, Gauwstraat 7-9 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 649L.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalt termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,  
met bijstand van  
Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS