

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1617/0007 van 6 september 2016  
in de zaak 1314/0462/SA/3/0430

*In zake:* de heer **Pierre LAPORTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Konstantijn ROELANDT  
kantoor houdende te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partijen:*

1. het **OCMW BRUSSEL**, met zetel te 1000 Brussel, Hoogstraat 298a en waar woonplaats wordt gekozen
2. de **gemeente DILBEEK**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Stijn BUTENAERTS  
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II-laan 180  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 maart 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 16 januari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 26 augustus 2013 ontvankelijk verklaard maar verworpen. De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen- de partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in 12 kavels en de aanleg van nieuwe wegenis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Kraaienbroekstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 65.

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

1.

Met een arrest van 2 september 2014 (nr. S/2014/0127) heeft de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen. Dit arrest is aan de partijen betekend met een aangetekende brief van 9 september 2014.

De verwerende partij heeft met een aangetekende brief van 24 september 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 het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De uiteenzetting van elk van de tussenkommende partijen zit vervat in hun respectieve verzoeken tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias VAN DYCK die *loco* advocaat Konstantijn ROELANDT verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkommende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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. TUSSENKOMST**

1.

Het OCMW BRUSSEL verzoekt met een aangetekende brief van 2 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 juni 2014 de eerste tussenkommende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De eerste tussenkommende partij werd verzocht om het bewijs dat het bevoegde orgaan heeft beslist om in rechte te treden aan de Raad te bezorgen. Het gevraagde stuk werd bezorgd. Uit het dossier blijkt aldus dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## 2.1.

De gemeente Dilbeek, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 2 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 juni 2014 de tweede tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. De Raad heeft evenwel vastgesteld dat het rolrecht niet werd betaald, hoewel de tweede tussenkomende partij op 11 juni 2014 hiertoe werd uitgenodigd.

Op de zitting van 1 juli 2014, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld, werd de tweede tussenkomende partij hiermee geconfronteerd doch zij kon op dat moment geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-betaling van het rolrecht opgeven zodat de Raad met het arrest van 2 september 2014 (nr. S/2014/0127) het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk heeft verklaard voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

## 2.2.

In zoverre vastgesteld moet worden dat de tweede tussenkomende partij, zij was noch vertegenwoordigd, noch aanwezig op de zitting van 17 mei 2016 en voerde in deze geen verweer in haar schriftelijke uiteenzetting, opnieuw geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-betaling van het rolrecht opgeeft, moet dit verzoek tot tussenkomst ook voor wat de procedure ten gronde betreft als onontvankelijk verworpen worden.

Uit het voorgaande volgt noodzakelijk dat in de hiernavolgende beoordeling geen rekening kan worden gehouden met de standpunten van de tweede tussenkomende partij.

## IV. FEITEN

Op 14 maart 2013 dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de tweede tussenkomende partij, na eerdere weigeringen op respectievelijk 13 maart 1997, 28 maart 2000 en 22 oktober 2004 en een intrekking van de op 11 oktober 2012 ingediende verkavelingsaanvraag, opnieuw een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“Dilbeek - Kraaienbroekstraat”*.

De aanvraag omvat de gedeeltelijke verkaveling van het betrokken terrein in 12 woonkavels voor eengezinswoningen in open bebouwing (lot 1 tot en met 12) en het aanleggen van nieuwe wegenis (lot 13). Deze wegenis bestaat uit twee doodlopende straten (type “pijpekop”), telkens met zes kavels met drie aan elke zijde, die zullen aantakken op de Kraaienbroekstraat.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in agrarisch gebied. De gevraagde verkaveling is beperkt tot het gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 april 2013 tot en met 5 mei 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft op onbekende datum een voorwaardelijk gunstig advies verleend.

De gemeenteraad van de tweede tussenkomende partij keurt op 25 juni 2013 het “voorgestelde tracé van de nieuwe wegenis in de aanvraag tot verkavelingsvergunning referentie 874.2/13/1/010, waarbij de aanleg van twee doodlopende straten aantakkend op de Kraaienbroekstraat voorzien is”, goed. Met een arrest van 16 juni 2015 (nr. 231.587) heeft de Raad van State vermelde beslissing over de zaak van de wegenis vernietigd.

Het college van burgemeester en schepenen van de tweede tussenkomende partij verleent op 26 augustus 2013 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

- De aanvraag tot verkavelingsvergunning voorziet de realisatie van 12 bouwlotten en de aanleg van nieuwe wegenis. De bouwlotten zijn bestemd voor vrijstaande eengezinswoningen en hebben een oppervlakte die varieert tussen de 5a 47ca en de 11a 84ca. De loten hebben een bebouwbare oppervlakte van 12 m x 15 m. De kroonlijsthoogte van de woningen zal tussen de 3,5 m en 6 m bedragen. De dakvorm zal vrij te kiezen zijn. De nieuwe wegenis zal worden aangelegd onder de vorm van twee doodlopende straten (type pijpenkop) die zullen aantakken op de Kraaienbroekstraat. De grond, gelegen binnen de nieuwe rooilijn, zal na uitvoering van de wegenwerken kosteloos worden afgestaan aan de gemeente. Aan het project is eveneens de aanleg van riolering in de Kraaienbroekstraat en de, heraanleg van deze straat gekoppeld. Het terrein situeert zich in een residentiële omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen (voornamelijk in open verband).

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

° Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikels 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

° De bestemming eengezinswoning past in de omgeving. De verkaveling heeft een bouw dichtheid (ca. 11,34 wo/ha) die ongeveer overeenkomt met de gemiddelde bouw dichtheid van de omgeving.

° De woningen worden ingeplant op voldoende afstand achter de nieuwe rooilijn van de Kraaienbroekstraat (5 m), waardoor de woningen zich in het straatbeeld zullen integreren.

° De woningen worden ingeplant op voldoende afstand (min. 10 m) van de tuinzones van de woningen in de Sterrenlaan. De verkaveling zal hierdoor geen hinder inzake privacy en lichtinval veroorzaken t.a.v. deze woningen.

° De voorziene inplantingszones zijn voldoende groot voor het kunnen bouwen van kwaliteitsvolle eengezinswoningen.

° De loten beschikken met uitzondering van de loten 5, 8 en 11 over een voldoende ruime tuinzone. De tuinzone van deze loten bedraagt immers minder dan 10 m, wat de algemeen vereiste minimale diepte van een tuinzone is. De bouw diepte op deze loten moet dan ook beperkt worden, zodat de diepte van de achtertuin kan verruimd worden tot 10 m.

° Om enige eenvormigheid in het straatbeeld te bekomen, moet de voorgevels van de woningen (voor wat de hoekpercelen betreft) gericht worden naar de twee nieuwe aangelegde doodlopende pijpenkoppen.

° Het ingediend project is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

- Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord mits naleving van de gestelde voorwaarden.  
...”

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

In graad van administratief beroep wordt vastgesteld dat in eerste administratieve aanleg twee verplichte adviezen niet werden gevraagd.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 11 december 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 16 december 2013 voorwaardelijk gunstig:

“...

*Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft boven vermelde adviesaanvraag ontvangen op 5 december 2013. Overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), beschikt Onroerend Erfgoed over een periode van 30 dagen om advies te geven, een termijn die ingaat de dag na ontvangst van deze adviesaanvraag.*

#### ONDERZOEK.

*Artikel 4.3.1, §2,1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen in het kader van de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO artikel 4.7.16, §1 en het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.*

*Het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg wordt beschreven in artikel 4, §2 van het decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 28 februari 2003, 10 maart 2006, 27 maart 2009 en 18 november 2011 (archeologiedecreet): “de eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden”. Gelet op deze algemene zorgplicht kan de bouwheer kiezen voor een maximaal behoud in situ van het archeologisch patrimonium.*

#### AFWEGING.

*De aanvraag is gelegen in op een terrein met gunstige bodemkundige omstandigheden, een gunstige topografische ligging en archeologische potenties in de nabije omgeving.*

*In voorliggende verkavelingsvergunningsaanvraag is door de ontwikkelaar niet aangegeven dat de te ontwikkelen terreinen gelegen zijn in een reeds verstoorde zone. Het Agentschap Onroerend Erfgoed is dan ook van oordeel dat het terrein nog niet geroerd is en dus archeologisch erfgoed kan bevatten.*

Overwegende de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag gunstig met voorwaarden geadviseerd:

1. *Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*
2. *De archeologische prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat er voorafgaand aan de werken op het terrein groefsluven dienen te worden gegraven waarbij 12,5% van het terrein wordt open gelegd.*
3. *De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent ondermeer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij het Agentschap (Onroerend Erfgoed Brussel, Backoffice beheer, Koning Albert-II-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het Agentschap Onroerend Erfgoed (zie hoofding) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.*
4. *De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het Agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan het Agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.*
5. *Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of het behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd en financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.”*

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 december 2013 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 5.7 Beoordeling

a) *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.*

*Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de*

*inrichting en de toepassing van de ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.*

*b) 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. De aanvraag 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.*

*Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, 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.*

*Van het verkavelingsproject wordt ook gebruik gemaakt om via een interventieproject van de TMVW riolering (RWA/DWA) in de Kraaienbroekstraat aan te leggen, wat een gunstig effect zal hebben op de afwatering van het gebied. Daarnaast moeten volgende richtlijnen uit het advies Waterlink van 16 januari 2013 worden nageleefd om eventuele lokale problemen van wateroverlast te vermijden:*

- het niveau van de benedenverdieping dient minstens 20cm boven het maaiveld aangelegd worden;*
- de overlopen van regenwaterputten dienen beveiligd te worden tegen terugslag. Deze terugslagklep behoort tot de private installatie en voorkomt dat bij regenweer vervuild regenwater terugloopt in de regenwaterput;*
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;*
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;*
- de aanleg van ondoorlatende verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.*

*Gezien het project aanleg van nieuwe wegenis omvat, moest een verplicht advies gevraagd worden aan VMM. Aangezien dit advies door de gemeente Dilbeek niet werd opgevraagd, werd alsnog een advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure. De VMM bracht op 11 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit:*

*Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met de volgende voorwaarden:*

- voor de dimensionering van de hemelwaterafvoer van de wegenis dient minstens voldaan te worden aan de dimensioneringscriteria van de GSV.*

*Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:*

- we raden aan om in het ontwerp maximaal in te zetten op infiltratie, door bijvoorbeeld de aanleg van verlaagde bermen langs de wegenis en/of grachten;*

- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- de lozing van het bronbemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 §5 van Vlarem II;
- de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden verschillende bezwaarschriften ingediend handelend over een water- en modderprobleem. De percelen van deze bezwaarindieners zijn allemaal gelegen langs de Luchtlaan. Inzake dit waterprobleem werden bijkomende inlichtingen gevraagd aan de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Uit de bespreking is gebleken dat er op het voorliggend perceel geen probleem gekend is inzake erosie of waterafstroming naar omliggende percelen. De akkerlanden ten oosten van de Luchtlaan zijn wel gekend als zones met een erosieprobleem en de akkerlanden ten zuiden van de luchtlaan kennen een waterafstroming in oostelijke richting, waarvan de kop van de Luchtlaan eventueel last kan ondervinden. Hieruit blijkt dat de water- en modderoverlast in de Luchtlaan waarschijnlijk afkomstig is van de omliggende akkerlanden, maar dat de ontwikkeling van het voorliggend perceel geen impact heeft op dit probleem. Het gedeelte van het perceel grenzend aan de achtertuinen van de woningen langs de Luchtlaan, dat eventueel een bufferend vermogen heeft, wordt ook niet bebouwd of verhard.

Uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij en de bijkomende inlichtingen van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant blijkt dat, indien de voorwaarden strikt worden nageleefd, in alle redelijkheid kan 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.

c) Artikel 4.2.17.§2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat: "Indien de verkavelingsaanvraag wegens werken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag. De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn."

De gemeenteraad van Dilbeek keurde op 25 juni 2013 het tracé van de nieuwe weg goed.

d) Er stelt zich in het voorliggend dossier echter een procedureel probleem met buurtweg nr. 32, meer bepaald met betrekking tot de verbreding van de Kraaienbroekstraat. Op het plan wordt deze buurtweg voorgesteld met een breedte van 3.30m en beoogt de voorliggende aanvraag de verbreding tot 7m, waarbij een strook van het voorliggend perceel gratis wordt afgestaan aan de gemeente Dilbeek.

De ontworpen infrastructuurwerken betekenen wel degelijk een wijziging van de betrokken buurtweg, namelijk een verbreding. Elke wijziging van een buurtweg moet evenwel eerst aan de daartoe geëigende procedure onderworpen worden. De artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841 bepalen de procedures die gevolgd moeten worden bij de aanleg, de wijziging en de afschaffing van een buurtweg. Deze



*procedures moeten ook worden gevolgd in het kader van een verkavelingsvergunning. Buurtwegen kunnen slechts afgeschaft of gewijzigd worden na het doorlopen van de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen, zodat deze procedure in principe moet zijn doorlopen vooraleer een vergunning kan worden toegekend voor een verkaveling die afbreuk doet aan een bestaande buurtweg. Artikel 4.2.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt ook dat een voorwaarde de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk mag maken van een bijkomende beoordeling van de overheid.*

*Zo oordeelde ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest van 29 oktober 2013 (rolnr. 1011/0109/A18/0086), waarbij de provincie optrad als verwerende partij, dat de beslissing omtrent de aanleg, afschaffing of wijziging van een buurtweg moet worden genomen vooraleer de vergunningverlenende overheid beslist over de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning die de afschaffing of wijziging van een buurtweg inhoudt.*

*e) De omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011 inzake de milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België) omvat nadere richtlijnen inzake het toepassingsgebied van de MER-plicht. Deze omzendbrief is er gekomen nadat het project-MER-besluit van 10 december 2004 ten gevolge van dit arrest buiten toepassing is gesteld. Dit om reden dat lacunes werden vastgesteld. Het Hof van Justitie was van oordeel dat bij het hanteren van drempelwaarden tot verplichte MER-rapportage voorbij werd gegaan aan andere factoren (omgevingsfactoren, intrinsieke potentiële milieubelasting). De verkavelingsaanvraag werd ontvangen op 14 maart 2013 en volledig bevonden op 29 maart 2013. Op het moment van het indienen van de aanvraag was het aangepaste MER-besluit nog niet van kracht (vanaf 29 april 2013) en geldt de omzendbrief LNE 2011/1 als richtsnoer. De opmaak van een project-MER-screeningsnota bij de aanvraag was eveneens nog niet verplicht.*

*In deze omzendbrief wordt in eerste instantie verwezen naar bijlage I en bijlage II van het Project-MERbesluit. Daar wordt gesteld dat voor stadsontwikkelingsprojecten met 1000 of meer woongelegenheden een door de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid goedgekeurd milieueffectrapport of een door de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid opgestelde ontheffingsbeslissing deel moet uitmaken van de vergunningsaanvraag. Voorliggend betreft een stadsontwikkelingsproject, maar met minder dan 1000 woningen. De aanvraag kan dus niet gecategoriseerd worden onder bijlage I of bijlage II van het Project-MER-besluit en er dient dus geen project-MER opgemaakt te worden.*

*De aanvraag betreft een stadsontwikkelingsproject en valt wel onder het toepassingsgebied van de omzendbrief. Dit wil zeggen dat de vergunningverlenende overheid in haar motivering over de vergunningsaanvraag moet laten blijken dat het project gescreend is door middel van toetsing aan de relevante criteria van bijlage II van het DABM en dat uit deze screening kan geconcludeerd worden dat voor het project geen milieueffectenrapport moest opgemaakt worden.*

*Een screening zoals vermeld in deze omzendbrief houdt in dat voor het concrete project nagegaan wordt of het, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Als uit de screening voor het concrete project blijkt dat er*

aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, moet de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport opmaken.

f) Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de belangrijkste parameters voor lucht (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>). Het projectgebied sluit aan op bij andere woningen in woongebied en in de nabijheid van het centrum van Dilbeek. Tijdens de duur van de bouwfase kunnen emissies inzake geluid en/of trilling voorkomen. Deze hinder heeft echter een tijdelijk karakter en kan niet als onaanvaardbare hinder beschouwd worden. De huidige luchtkwaliteit is goed waardoor er geen aanzienlijke effecten op gezondheid te verwachten zijn. Langs de nieuwe wegen in de wijk kan een beperkte vorm van straatverlichting verwacht worden. Deze beperkte verlichting zal evenmin leiden tot aanzienlijke milieueffecten.

De woningen dienen te voldoen aan de provinciale verordening inzake hemelwater. Het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren dient gerespecteerd te worden. Daarnaast zal het publieke domein zoveel mogelijk onverhard worden ingericht, kan het water maximaal infiltreren en dient de code van goede praktijk voor de aanleg van rioleringsstelsels gerespecteerd worden. Het aantal bijkomende verhardingen naast de bebouwde oppervlakte van de woning wordt beperkt tot maximaal 30m<sup>2</sup> per woning, exclusief de opritten van de garages. De woningen zullen in de toekomst huishoudelijk afvalwater lozen op het nog aan te leggen rioleringsstelsel in de Kraaienbroekstraat. Er wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel.

De verkaveling laat beperkte ondergrondse constructies toe. Hiervoor kan in bepaalde gevallen een tijdelijke bemaling nodig zijn. De verkaveling zal gefaseerd ontwikkeld worden waardoor de bouwfase gespreid in de tijd zal verlopen voor de verschillende kavels. Gezien de beperkte omvang van ondergrondse constructies kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Het voorliggend perceel heeft geen uitzonderlijke landschappelijke waarde en er dient geen ontbossing te gebeuren.

Uit bovenstaande analyse en uit de bespreking met betrekking tot de mobiliteit en de waterhuishouding blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn gezien de aard, de ligging en de beperkte omvang van de potentiële effecten. Evenmin zal cumulatie met andere projecten in de buurt tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

g) De aanvraag voorziet in de realisatie van twaalf kavels en de aanleg van nieuwe wegenis. De nieuwe wegenis zal worden aangelegd onder de vorm van twee doodlopende straten, type pijpenkop, die zullen aantakken op de Kraaienbroekstraat. Langs elke pijpenkop worden zes percelen gegroepeerd, drie aan elke zijde van de straat. Dit eerder stereotype verkavelingsontwerp kan zich inpassen in de plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het voorliggend verkavelingsproject met 12 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen is stedenbouwkundig verantwoord. Met dit project zou een woningdichtheid op perceelsniveau van 11.5 woningen/ha gerealiseerd worden. De verdichting die met dit project beoogd wordt is zeker niet overdreven binnen het landelijk woongebied. Ter vergelijking, de woningdichtheid aan de overzijde van de Kraaienbroekstraat bedraagt ca. 11.3 woningen/ha.

*De ontworpen kavels passen eveneens met een gemiddelde oppervlakte van 7a 67ca binnen de bestaande structuur van de omliggende verkavelingen. De kleinste kavel heeft een oppervlakte van 5a 47ca, de grootste kavel is 11 a 84ca groot, dit zorgt voor de nodige variatie in perceelsgrootte binnen de betrokken verkaveling. De ruimere kavels zijn gelegen op het einde van de pijpenkoppen. Gezien deze percelen grenzen aan de tuinen van de woningen gelegen aan de Sterrenlaan, werd aan de zijde van deze tuinen voldoende afstand gehouden om de privacy te verzekeren, waardoor deze percelen ruimer zijn dan de andere. De twaalf beoogde kavels zijn dus voldoende ruim, gelijkwaardig en aanvaardbaar binnen het bestaande bebouwde weefsel van de onmiddellijke omgeving.*

*h) Daarnaast zijn de 12 ontworpen kavels ook stedenbouwkundig-technisch verantwoord. De bouwzones zijn voldoende groot met een breedte van ongeveer 12m en een maximale bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping. De bouwvrije stroken van minimum 3m zijn ruimtelijk aanvaardbaar en voldoende binnen de bestaande bebouwde omgeving. De kavels 3, 4, 9 en 10 grenzen aan de tuinen van de percelen gelegen langs de Sterrelaan. Hier wordt een afstand van minimum 11m ten opzichte van de perceelsgrens aangehouden, waardoor de privacy op zowel de nieuwe als de bestaande kavels verzekerd is. De kavels 1, 6, 7 en 12 grenzen aan de Kraaijenbroekstraat. Ook hier wordt een bredere bouwvrije strook van ongeveer 5m gehanteerd, wat zorgt voor voldoende openheid en privacy. Bijkomend legde de gemeente Dilbeek als voorwaarde op dat de voorgevels van de woningen, voor wat de hoekpercelen betreft, moeten gericht worden naar de twee nieuwe aangelegde doodlopende pijpenkoppen. In de voortuinstrook langsheen de bestaande wegenis van de Kraaijenbroekstraat mogen geen opritten of parkeerplaatsen worden aangelegd. In deze strook mogen geen bijgebouwen worden opgericht.*

*De beschikbare tuinzones zijn  $\pm 12.00\text{m}$  diep, wat zeker voldoende is binnen de betrokken woonomgeving. De voorgestelde inplanting van de bouwzones op 5m of 7m van de voorste perceelsgrens is eveneens ruimtelijk aanvaardbaar. Wat betreft kavel 2, 5, 8 en 11, is de tuinzone echter minder diep, namelijk ongeveer 8m, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Om voldoende openheid te garanderen, legt de gemeente Dilbeek als voorwaarde op dat de diepte van de achtertuinten minimaal 10m moet bedragen.*

*Uit de voorgaande beschouwingen, blijkt dat het voorliggende verkavelingsontwerp, indien de bijkomende voorwaarden strikt worden nageleefd, verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*i) De verkavelingsvoorschriften bepalen dat de kroonlijsthoogte minimum 3.5m en maximum 6m moet bedragen. Aangezien in de omliggende straten ook woningen met zowel één als twee bouwlagen voorkomen, zullen de nieuwe woningen zich integreren in de bestaande bebouwde omgeving. Volgens de verkavelingsvoorschriften is de dakvorm vrij te kiezen. Aangezien in de omliggende straten uitsluitend woningen afgewerkt met een hellend dak voorkomen, wordt als voorwaarde opgelegd dat de woningen moeten afgewerkt worden met een hellend dak met minstens twee dakvlakken met een helling tussen 25° en 45°.*

*j) De beroepsindieners haalt in zijn beroepschrift aan dat het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften na het openbaar onderzoek niet mogelijk is, aangezien de formaliteit van het openbaar onderzoek dan wordt miskend.*

*Artikel 4.2.19 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden, en mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan dus voorwaarden verbinden aan een vergunning in zoverre de voorwaarden betrekking hebben op en beperkte aanpassing van de plannen en het dus gaat over bijkomstige zaken. Het aanpassen van de bouwdiepte, dakvorm en opleggen dat de woningen allemaal naar de nieuwe wegenis moeten georiënteerd worden, zijn geen essentiële planaanpassingen en geven dan ook geen aanleiding tot een nieuw openbaar onderzoek.*

*k) De beroepsindiener haalt aan dat het inplanten van 12 nieuwe loten een aanzienlijke vermeerdering van het autoverkeer zal uitlokken en dat de Kraaienbroekstraat niet voorzien is op bijkomend verkeer. De kavels zijn enkel bestemd voor eengezinswoningen. In de verkavelingsvoorschriften wordt bijkomend een nevenbestemming toegelaten, die maximum de helft van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag innemen.*

*De verkaveling maakt deel uit van een residentiële buurt en is gelegen aan de Kraaienbroekstraat. De Kraaienbroekstraat is ongeveer 4m breed en slechts langs één zijde toegankelijk. De straat wordt ter hoogte van de aanvraag verbreed door gratis grondafstand aan de gemeente. De toegang tot de straat kan echter niet verbreed worden, aangezien het naastliggend perceel geen eigendom is van de aanvrager. Deze smallere doorgang van 4m strekt zich over lengte van slechts 20m uit en het betreft een recht stuk, zonder bochten. De zichtbaarheid is dus voldoende om een wagen te zien aankomen en aan beide zijden is er voldoende ruimte om op een veilige manier even halt te houden. De 12 bijkomende kavels voor eengezinswoningen en het daarbij horende verkeer is dan ook verantwoord en zal weinig hinder veroorzaken. Ook de veiligheid van de omgeving en de bewoners zal niet in het gedrang komen. Het toelaten van een nevenfunctie zoals handel, horeca, vrij beroep zal echter wel een bijkomende verkeers- en parkeerdruk creëren en is daarom hier niet wenselijk. Om bovenvermelde redenen worden nevenfuncties niet toegelaten.*

*De brandweer gaf ook een voorwaardelijk gunstig advies inzake de wegenis. Het ontwerp van de wegenis voldoet aan de voorwaarden inzake de aanleg van wegverhardingen zoals uitgetekend in het verslag.*

*l) Gezien de omvang van het project moest een verplicht advies gevraagd worden aan Onroerend Erfgoed. Dit advies werd door de gemeente Dilbeek niet opgevraagd, dus werd alsnog een advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure. Onroerend Erfgoed stelt dat de kans op vondsten reëel is, wat leidde tot de voorwaarde bij het advies om op kosten van de verkavelaar een archeologische prospectus met ingreep op de bodem op te leggen. Verdere voorwaarden leggen uit op welke wijze tot rapportering dient overgegaan te worden.*

*Bij arrestnummer van C.10.0574.N van 23 februari 2012 heeft het Hof van Cassatie gevonnis dat de zorgplichtregeling zoals vervat in het Archeologiedecreet niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond verplicht kan worden om op eigen kosten archeologische opgravingen uit te voeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken*

kan aanvatten indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren.

Artikel 8 van het Archeologiedecreet bepaalt dat eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van vergunde archeologische opgravingen, een goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologisch monument betreft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. Het agentschap stelt de eigenaar en de gebruiker, in geval zij niet de vinder zijn, en de betrokken gemeente hiervan in kennis. De gevonden archeologische monumenten en hun vindplaats moeten tot de tiende dag na de melding in onveranderde toestand door de eigenaar, gebruiker en vinder bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het Instituut, zonder dat dit aanleiding kan geven tot het vorderen van enige schadevergoeding. De bepalingen inzake de prospectievergunning, waarnaar verwezen wordt door Onroerend Erfgoed worden maar van toepassing in het geval van toevalsvondsten en binnen de al vastgelegde beschermde zones, en zijn niet van toepassing zolang er geen vondsten zijn gedaan.

m) Artikel 4.1.8. en artikel 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid aangaande de 'normen' per bouw- of verkavelingsproject stellen dat de bepalingen van de onderafdelingen met betrekking tot de verwezenlijking van het sociaal respectievelijk bescheiden woonaanbod van toepassing zijn op:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling van meer dan 10 kavels en het terrein is groter dan een halve hectare. Bijgevolg is het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 van toepassing en dient er een sociaal respectievelijk bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden.

Het gemeentelijk reglement sociaal wonen van de gemeente Dilbeek bepaalt dat er een sociaal woningaanbod moet verwezenlijkt worden dat gelijk is aan 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels. Artikel 4.2.1 van het Decreet grond- en pandenbeleid bepaalt dat er een bescheiden woonaanbod moet verwezenlijkt worden dat gelijk is aan 20%, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement sociaal wonen opgelegde percentage inzake verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Dit betekent dat voor de voorliggende verkaveling een sociaal woonaanbod van 2 woningen en/of kavels en een bescheiden woonaanbod van 2 kavels moet verwezenlijkt worden.

*De algemene regelen betreffende de principiële uitvoeringswijzen van de 'sociale lasten' worden geregeld in artikel 4.1.17. van ditzelfde decreet grond- en pandenbeleid. Dit artikel stelt dat:*

*"De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last uitvoeren op één van de volgende door hem gekozen wijzen:*

- 1° in natura, overeenkomstig de regelen van artikelen 4.1.20 tot 4.1.24;*
- 2° door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.25;*
- 3° door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.26;*
- 4° door een combinatie van 1°, 2° en/of 3°."*

*Volgens het aanvraagformulier zal de sociale last uitgevoerd worden door de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente. Het college heeft in zitting van 12 maart 2012 ingestemd dat de sociale last op deze wijze wordt uitgevoerd.*

*Volgens het aanvraagformulier zal de last met betrekking tot het bescheiden woonaanbod uitgevoerd worden door de storting van een bijdrage aan de gemeente. De bijdrage wordt berekend door het aantal woningen of kavels dat moet verwezenlijkt worden voor het bescheiden woonaanbod te vermenigvuldigen met het geïndexeerde forfaitaire bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning. Dit geïndexeerde forfaitair bedrag bedraagt momenteel 37.000 euro, waardoor er ter uitvoering van de last inzake het bescheiden woonaanbod een bijdrage van 74.000 euro moet betaald worden aan de gemeente. De bijdrage moet worden ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.*

*n) In het algemeen kan worden gesteld dat voorliggende verkaveling in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De vergunning kan echter niet worden verleend, aangezien de voorafgaande noodzakelijke officiële goedkeuring van de beoogde wijzigingen (in breedte) van de betrokken buurtweg nr. 32 ontbreekt in dit dossier;*

#### Conclusie

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- de voorafgaande noodzakelijke officiële goedkeuring van de beoogde wijzigingen (in breedte) van de betrokken buurtweg nr. 32 ontbreekt in dit dossier;*
- ..."*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deelt in een "nota aan de deputatie van Vlaams-Brabant" van 20 december 2013 het volgende mee:

*"...*

*Het voorstel voorziet een weigering van vergunning, alleen omdat de procedure voor het verbreden van de buurtweg 32 nog niet werd goedgekeurd. Deze procedure werd nog niet opgestart.*

*Recent zijn er een aantal beroepen behandeld waarbij het al dan niet vooraf afronden van de procedure over het wijzigen van buurt- of voetwegen, aanleiding heeft gegeven tot discussie. Daarom is aan de dienst mobiliteit gevraagd om na te gaan of de administratieve procedure met betrekking tot het wijzigen van buurt- en voetwegen niet kan vereenvoudigd worden, zonder afbreuk te doen aan de geldende wetgeving.*

*Met betrekking tot de verbreding van buurtwegen in het kader van verkavelingsaanvragen werd daarop aan de juridische dienst gevraagd of het voldoende is om de rooilijnplanprocedure te volgen, dan wel of het toch noodzakelijk is om daarnaast een dossier conform de wet op de buurtwegen(art. 28bis) in te dienen.*

*Als antwoord hierop stelde de jurisdische dienst in haar nota van 14 november 2013 dat de procedure zoals bepaald in de artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1941 wel degelijk moet gevolgd worden, ook bij een verbreding van de buurtweg in het kader van een verkavelingsvergunning.*

*De artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841 bepalen de procedures die gevolgd moeten worden bij de aanleg, de wijziging (rechttrekking of verbreding) en de afschaffing van een buurtweg.*

*Deze procedures moeten ook worden gevolgd in het kader van een verkavelingsvergunning (R.v.St. nr. 222.749, GOEDERENBEHEER, van 6 maart 2013). Buurtwegen kunnen slechts afgeschaft of gewijzigd worden na het doorlopen van de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen, zodat deze procedure in principe moet zijn doorlopen vooraleer een vergunning kan worden toegekend voor een verkaveling die afbreuk doet aan een bestaande buurtweg (DE STAERCCKE, J., Wegenrecht, DIE KEURE, 2007, p. 312).*

*Zo oordeelde ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest van 29 oktober 2013 (rolnr. 1011/0109/A/8/0086), waarbij de provincie optrad als verwerende partij, dat de beslissing omtrent de aanleg, afschaffing of wijziging van een buurtweg moet worden genomen vooraleer de vergunningverlenende overheid beslist over de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning die de afschaffing of wijziging van een buurtweg inhoudt.*

## CONCLUSIE

*Van zodra er sprake is van een (ook minimale) verbreding van een buurtweg, moet de ganse procedure van verbreding moet doorlopen volgens art. 28 van de wet op de buurtwegen worden doorlopen.*

*...*

De verzoekende partij voegt verder nog een “replieknota”, gedagtekend op 13 januari 2014, toe waarin een aantal “wettigheidskritieken - onregelmatigheden” worden vermeld.

Na de hoorzitting van 16 januari 2014 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“*  
*...*

### 5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

b) 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. De aanvraag 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.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, 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.

Van het verkavelingsproject wordt ook gebruik gemaakt om via een interventieproject van de TMVW riolering (RWA/DWA) in de Kraaienbroekstraat aan te leggen, wat een gunstig effect zal hebben op de afwatering van het gebied. Daarnaast moeten volgende richtlijnen uit het advies Waterlink van 16 januari 2013 worden nageleefd om eventuele lokale problemen van wateroverlast te vermijden:

- het niveau van de benedenverdieping dient minstens 20cm boven het maaiveld aangelegd worden;
- de overlopen van regenwaterputten dienen beveiligd te worden tegen terugslag. Deze terugslagklep behoort tot de private installatie en voorkomt dat bij regenweer vervuild regenwater terugloopt in de regenwaterput;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van ondoorlatende verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Gezien het project aanleg van nieuwe wegenis omvat, moest een verplicht advies gevraagd worden aan VMM. Aangezien dit advies door de gemeente Dilbeek niet werd opgevraagd, werd alsnog een advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure. De VMM bracht op 11 december 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit:

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en begindelen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met de volgende voorwaarden:

- voor de dimensionering van de hemelwaterafvoer van de wegenis dient minstens voldaan te worden aan de dimensioneringscriteria van de GSV.



*Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:*

- *we raden aan om in het ontwerp maximaal in te zetten op infiltratie, door bijvoorbeeld de aanleg van verlaagde bermen langs de wegenis en/of grachten;*
- *voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);*
- *de lozing van het bronbemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 §5 van Vlarem II;*
- *de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden verschillende bezwaarschriften ingediend handelend over een water- en modderprobleem. De percelen van deze bezwaarindieners zijn allemaal gelegen langs de Luchtlaan. Inzake dit waterprobleem werden bijkomende inlichtingen gevraagd aan de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Uit de bespreking is gebleken dat er op het voorliggend perceel geen probleem gekend is inzake erosie of waterafstroming naar omliggende percelen. De akkerlanden ten oosten van de Luchtlaan zijn wel gekend als zones met een erosieprobleem en de akkerlanden ten zuiden van de luchtlaan kennen een waterafstroming in oostelijke richting, waarvan de kop van de Luchtlaan eventueel last kan ondervinden. Hieruit blijkt dat de water- en modderoverlast in de Luchtlaan waarschijnlijk afkomstig is van de omliggende akkerlanden, maar dat de ontwikkeling van het voorliggend perceel geen impact heeft op dit probleem. Het gedeelte van het perceel grenzend aan de achtertuinen van de woningen langs de Luchtlaan, dat eventueel een bufferend vermogen heeft, wordt ook niet bebouwd of verhard.*

*Uit het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij en de bijkomende inlichtingen van de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant blijkt dat, indien de voorwaarden strikt worden nageleefd, in alle redelijkheid kan 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.*

*c) Artikel 4.2.17.§2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat: "Indien de verkavelingsaanvraag wegenis werken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag. De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn."*

*De gemeenteraad van Dilbeek keurde op 25 juni 2013 het tracé van de nieuwe weg goed.*

*d) Deze nieuwe wegenis omvat onder meer de verbreding van de Kraaienbroekstraat die samenloopt met de buurtweg nr. 32. De voorliggende aanvraag beoogt de verbreding tot 7m, waarbij een strook 3.7m breed van het voorliggend perceel gratis wordt afgestaan aan de gemeente Dilbeek.*

*De wetgeving van de buurtwegen beoogt de maximale bescherming van de buurtwegen. Wanneer een vergunningsaanvraag het verleggen of afschaffen van een buurtweg beoogt,*

*moet voorafgaand de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen doorlopen worden. In dit geval komt door de verbreding van Kraaienbroekstraat het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg niet in het gedrang.*

*e) De omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011 inzake de milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België) omvat nadere richtlijnen inzake het toepassingsgebied van de MER-plicht. Deze omzendbrief is er gekomen nadat het project-MER-besluit van 10 december 2004 ten gevolge van dit arrest buiten toepassing is gesteld. Dit om reden dat lacunes werden vastgesteld. Het Hof van Justitie was van oordeel dat bij het hanteren van drempelwaarden tot verplichte MER-rapportage voorbij werd gegaan aan andere factoren (omgevingsfactoren, intrinsieke potentiële milieubelasting). De verkavelingsaanvraag werd ontvangen op 14 maart 2013 en volledig bevonden op 29 maart 2013. Op het moment van het indienen van de aanvraag was het aangepaste MER-besluit nog niet van kracht (vanaf 29 april 2013) en geldt de omzendbrief LNE 2011/1 als richtsnoer. De opmaak van een project-MER-screeningsnota bij de aanvraag was eveneens nog niet verplicht.*

*In deze omzendbrief wordt in eerste instantie verwezen naar bijlage I en bijlage II van het Project-MERbesluit. Daar wordt gesteld dat voor stadsontwikkelingsprojecten met 1000 of meer woongelegenheden een door de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid goedgekeurd milieueffectrapport of een door de dienst Milieueffectrapportage van de Vlaamse overheid opgestelde ontheffingsbeslissing deel moet uitmaken van de vergunningsaanvraag. Voorliggend betreft een stadsontwikkelingsproject, maar met minder dan 1000 woningen. De aanvraag kan dus niet gecategoriseerd worden onder bijlage I of bijlage II van het Project-MER-besluit en er dient dus geen project-MER opgemaakt te worden.*

*De aanvraag betreft een stadsontwikkelingsproject en valt wel onder het toepassingsgebied van de omzendbrief. Dit wil zeggen dat de vergunningverlenende overheid in haar motivering over de vergunningsaanvraag moet laten blijken dat het project gescreend is door middel van toetsing aan de relevante criteria van bijlage II van het DABM en dat uit deze screening kan geconcludeerd worden dat voor het project geen milieueffectenrapport moest opgemaakt worden.*

*Een screening zoals vermeld in deze omzendbrief houdt in dat voor het concrete project nagegaan wordt of het, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Als uit de screening voor het concrete project blijkt dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, moet de vergunningsaanvrager een milieueffectrapport opmaken.*

*f) Volgens het geoloket van de VMM zijn er in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de belangrijkste parameters voor lucht (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>). Het projectgebied sluit aan op bij andere woningen in woongebied en in de nabijheid van het centrum van Dilbeek. Tijdens de duur van de bouwphase kunnen emissies inzake geluid en/of trilling voorkomen. Deze hinder heeft echter een tijdelijk karakter en kan niet als onaantvaardbare hinder beschouwd worden. De huidige luchtkwaliteit is goed waardoor er geen aanzienlijke effecten op gezondheid te verwachten zijn. Langs de nieuwe wegen in de wijk kan een beperkte vorm van straatverlichting*

verwacht worden. Deze beperkte verlichting zal evenmin leiden tot aanzienlijke milieueffecten.

*De woningen dienen te voldoen aan de provinciale verordening inzake hemelwater. Het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren dient gerespecteerd te worden. Daarnaast zal het publieke domein zoveel mogelijk onverhard worden ingericht, kan het water maximaal infiltreren en dient de code van goede praktijk voor de aanleg van rioleringsstelsels gerespecteerd worden. Het aantal bijkomende verhardingen naast de bebouwde oppervlakte van de woning wordt beperkt tot maximaal 30m<sup>2</sup> per woning, exclusief de opritten van de garages. De woningen zullen in de toekomst huishoudelijk afvalwater lozen op het nog aan te leggen rioleringsstelsel in de Kraaienbroekstraat. Er wordt voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel.*

*De verkaveling laat beperkte ondergrondse constructies toe. Hiervoor kan in bepaalde gevallen een tijdelijke bemaling nodig zijn. De verkaveling zal gefaseerd ontwikkeld worden waardoor de bouwfase gespreid in de tijd zal verlopen voor de verschillende kavels. Gezien de beperkte omvang van ondergrondse constructies kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Het voorliggend perceel heeft geen uitzonderlijke landschappelijke waarde en er dient geen ontbossing te gebeuren.*

*Uit bovenstaande analyse en uit de bespreking met betrekking tot de mobiliteit en de waterhuishouding blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn gezien de aard, de ligging en de beperkte omvang van de potentiële effecten. Evenmin zal cumulatie met andere projecten in de buurt tot aanzienlijke milieueffecten leiden.*

*g) De aanvraag voorziet in de realisatie van twaalf kavels en de aanleg van nieuwe wegenis. De nieuwe wegenis zal worden aangelegd onder de vorm van twee doodlopende straten, type pijpenkop, die zullen aantakken op de Kraaienbroekstraat. Langs elke pijpenkop worden zes percelen gegroepeerd, drie aan elke zijde van de straat. Dit eerder stereotype verkavelingsontwerp kan zich inpassen in de plaatselijke ruimtelijke ordening.*

*Het voorliggend verkavelingsproject met 12 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen is stedenbouwkundig verantwoord. Met dit project zou een woningdichtheid op perceelsniveau van 11.5 woningen/ha gerealiseerd worden. De verdichting die met dit project beoogd wordt is zeker niet overdreven binnen het landelijk woongebied. Ter vergelijking, de woningdichtheid aan de overzijde van de Kraaienbroekstraat bedraagt ca. 11.3 woningen/ha.*

*De ontworpen kavels passen eveneens met een gemiddelde oppervlakte van 7a 67ca binnen de bestaande structuur van de omliggende verkavelingen. De kleinste kavel heeft een oppervlakte van 5a 47ca, de grootste kavel is 11 a 84ca groot, dit zorgt voor de nodige variatie in perceelsgrootte binnen de betrokken verkaveling. De ruimere kavels zijn gelegen op het einde van de pijpenkoppen. Gezien deze percelen grenzen aan de tuinen van de woningen gelegen aan de Sterrenlaan, werd aan de zijde van deze tuinen voldoende afstand gehouden om de privacy te verzekeren, waardoor deze percelen ruimer zijn dan de andere. De twaalf beoogde kavels zijn dus voldoende ruim, gelijkwaardig en aanvaardbaar binnen het bestaande bebouwde weefsel van de onmiddellijke omgeving.*

*h) Daarnaast zijn de 12 ontworpen kavels ook stedenbouwkundig-technisch verantwoord. De bouwzones zijn voldoende groot met een breedte van ongeveer 12m en een maximale*

*bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping. De bouwvrije stroken van minimum 3m zijn ruimtelijk aanvaardbaar en voldoende binnen de bestaande bebouwde omgeving. De kavels 3, 4, 9 en 10 grenzen aan de tuinen van de percelen gelegen langs de Sterrelaan. Hier wordt een afstand van minimum 11m ten opzichte van de perceelsgrens aangehouden, waardoor de privacy op zowel de nieuwe als de bestaande kavels verzekerd is. De kavels 1, 6, 7 en 12 grenzen aan de Kraaienbroekstraat. Ook hier wordt een bredere bouwvrije strook van ongeveer 5m gehanteerd, wat zorgt voor voldoende openheid en privacy. Bijkomend legde de gemeente Dilbeek als voorwaarde op dat de voorgevels van de woningen, voor wat de hoekpercelen betreft, moeten gericht worden naar de twee nieuwe aangelegde doodlopende pijpenkoppen. In de voortuinstrook langsheen de bestaande wegenis van de Kraaienbroekstraat mogen geen opritten of parkeerplaatsen worden aangelegd. In deze strook mogen geen bijgebouwen worden opgericht.*

*De beschikbare tuinzones zijn  $\pm 12.00\text{m}$  diep, wat zeker voldoende is binnen de betrokken woonomgeving. De voorgestelde inplanting van de bouwzones op 5m of 7m van de voorste perceelsgrens is eveneens ruimtelijk aanvaardbaar. Wat betreft kavel 2, 5, 8 en 11, is de tuinzone echter minder diep, namelijk ongeveer 8m, wat ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Om voldoende openheid te garanderen, legt de gemeente Dilbeek als voorwaarde op dat de diepte van de achtertuinten minimaal 10m moet bedragen.*

*Uit de voorgaande beschouwingen, blijkt dat het voorliggende verkavelingsontwerp, indien de bijkomende voorwaarden strikt worden nageleefd, verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*i) De verkavelingsvoorschriften bepalen dat de kroonlijsthoogte minimum 3.5m en maximum 6m moet bedragen. Aangezien in de omliggende straten ook woningen met zowel één als twee bouwlagen voorkomen, zullen de nieuwe woningen zich integreren in de bestaande bebouwde omgeving. Volgende de verkavelingsvoorschriften is de dakvorm vrij te kiezen. Aangezien in de omliggende straten uitsluitend woningen afgewerkt met een hellend dak voorkomen, wordt als voorwaarde opgelegd dat de woningen moeten afgewerkt worden met een hellend dak met minstens twee dakvlakken met een helling tussen  $25^\circ$  en  $45^\circ$ .*

*j) De beroepsindiener haalt in zijn beroepsschrift aan dat het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften na het openbaar onderzoek niet mogelijk is, aangezien de formaliteit van het openbaar onderzoek dan wordt miskend.*

*Artikel 4.2.19 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden, en mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan dus voorwaarden verbinden aan een vergunning in zoverre de voorwaarden betrekking hebben op en beperkte aanpassing van de plannen en het dus gaat over bijkomstige zaken. Het aanpassen van de bouwdiepte, dakvorm en opleggen dat de woningen allemaal naar de nieuwe wegenis moeten georiënteerd worden, zijn geen essentiële planaanpassingen en geven dan ook geen aanleiding tot een nieuw openbaar onderzoek.*

*k) De beroepsindiener haalt aan dat het inplanten van 12 nieuwe loten een aanzienlijke vermeerdering van het autoverkeer zal uitlokken en dat de Kraaienbroekstraat niet voorzien is op bijkomend verkeer. De kavels zijn enkel bestemd voor eengezinswoningen. In de verkavelingsvoorschriften wordt bijkomend een nevenbestemming toegelaten, die maximum de helft van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag innemen.*

*De verkaveling maakt deel uit van een residentiële buurt en is gelegen aan de Kraaienbroekstraat. De Kraaienbroekstraat is ongeveer 4m breed en slechts langs één zijde toegankelijk. De straat wordt ter hoogte van de aanvraag verbreed door gratis grondafstand aan de gemeente. De toegang tot de straat kan echter niet verbreed worden, aangezien het naastliggend perceel geen eigendom is van de aanvrager. Deze smallere doorgang van 4m strekt zich over lengte van slechts 20m uit en het betreft een recht stuk, zonder bochten. De zichtbaarheid is dus voldoende om een wagen te zien aankomen en aan beide zijden is er voldoende ruimte om op een veilige manier even halt te houden. De 12 bijkomende kavels voor eengezinswoningen en het daarbij horende verkeer is dan ook verantwoord en zal weinig hinder veroorzaken. Ook de veiligheid van de omgeving en de bewoners zal niet in het gedrang komen. Het toelaten van een nevenfunctie zoals handel, horeca, vrij beroep zal echter wel een bijkomende verkeers- en parkeerdruk creëren en is daarom hier niet wenselijk. Om bovenvermelde redenen worden nevenfuncties niet toegelaten.*

*De brandweer gaf ook een voorwaardelijk gunstig advies inzake de wegenis. Het ontwerp van de wegenis voldoet aan de voorwaarden inzake de aanleg van wegverhardingen zoals uitgetekend in het verslag.*

*l) Gezien de omvang van het project moest een verplicht advies gevraagd worden aan Onroerend Erfgoed. Dit advies werd door de gemeente Dilbeek niet opgevraagd, dus werd alsnog een advies gevraagd tijdens de beroepsprocedure. Onroerend Erfgoed stelt dat de kans op vondsten reëel is, wat leidde tot de voorwaarde bij het advies om op kosten van de verkavelaar een archeologische prospectus met ingreep op de bodem op te leggen. Verdere voorwaarden leggen uit op welke wijze tot rapportering dient overgegaan te worden.*

*Bij arrestnummer van C.10.0574.N van 23 februari 2012 heeft het Hof van Cassatie gevonnis dat de zorgplichtregeling zoals vervat in het Archeologiedecreet niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond verplicht kan worden om op eigen kosten archeologische opgravingen uit te voeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken kan aanvatten indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren.*

*Artikel 8 van het Archeologiedecreet bepaalt dat eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van vergunde archeologische opgravingen, een goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologisch monument betreft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het agentschap. Het agentschap stelt de eigenaar en de gebruiker, in geval zij niet de vinder zijn, en de betrokken gemeente hiervan in kennis. De gevonden archeologische monumenten en hun vindplaats moeten tot de tiende dag na de melding in onveranderde toestand door de eigenaar, gebruiker en vinder bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het Instituut, zonder dat dit aanleiding kan geven tot het vorderen van enige schadevergoeding. De bepalingen inzake de prospectievergunning,*

waarnaar verwezen wordt door Onroerend Erfgoed worden maar van toepassing in het geval van toevalsvondsten en binnen de al vastgelegde beschermde zones, en zijn niet van toepassing zolang er geen vondsten zijn gedaan.

m) Artikel 4.1.8. en artikel 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid aangaande de 'normen' per bouw- of verkavelingsproject stellen dat de bepalingen van de onderafdelingen met betrekking tot de verwezenlijking van het sociaal respectievelijk bescheiden woonaanbod van toepassing zijn op:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling van meer dan 10 kavels en het terrein is groter dan een halve hectare. Bijgevolg is het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 van toepassing en dient er een sociaal respectievelijk bescheiden woonaanbod gerealiseerd te worden.

Het gemeentelijk reglement sociaal wonen van de gemeente Dilbeek bepaalt dat er een sociaal woningaanbod moet verwezenlijkt worden dat gelijk is aan 10% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels. Artikel 4.2.1 van het Decreet grond- en pandenbeleid bepaalt dat er een bescheiden woonaanbod moet verwezenlijkt worden dat gelijk is aan 20%, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement sociaal wonen opgelegde percentage inzake verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Dit betekent dat voor de voorliggende verkaveling een sociaal woonaanbod van 2 woningen en/of kavels en een bescheiden woonaanbod van 2 kavels moet verwezenlijkt worden.

De algemene regelen betreffende de principiële uitvoeringswijzen van de 'sociale lasten' worden geregeld in artikel 4.1.17. van ditzelfde decreet grond- en pandenbeleid. Dit artikel stelt dat:

"De verkavelaar of de bouwheer kan een sociale last uitvoeren op één van de volgende door hem gekozen wijzen:

- 1° in natura, overeenkomstig de regelen van artikelen 4.1.20 tot 4.1.24;
- 2° door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.25;
- 3° door verhuring van binnen een verkaveling of een bouwproject verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor, overeenkomstig de regelen van artikel 4.1.26;
- 4° door een combinatie van 1°, 2° en/of 3°."

*Volgens het aanvraagformulier zal de sociale last uitgevoerd worden door de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente. Het college heeft in zitting van 12 maart 2012 ingestemd dat de sociale last op deze wijze wordt uitgevoerd.*

*Volgens het aanvraagformulier zal de last met betrekking tot het bescheiden woonaanbod uitgevoerd worden door de storting van een bijdrage aan de gemeente. De bijdrage wordt berekend door het aantal woningen of kavels dat moet verwezenlijkt worden voor het bescheiden woonaanbod te vermenigvuldigen met het geïndexeerde forfaitaire bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning. Dit geïndexeerde forfaitair bedrag bedraagt momenteel 37.000 euro, waardoor er ter uitvoering van de last inzake het bescheiden woonaanbod een bijdrage van 74.000 euro moet betaald worden aan de gemeente. De bijdrage moet worden ingezet ten bate van het gemeentelijk sociaal of bescheiden woonaanbod. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.*

*n) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.*

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

- het voorliggend verkavelingsproject met 12 kavels voor vrijstaande eengezinswoningen is stedenbouwkundig verantwoord;*
- de twaalf beoogde kavels zijn voldoende ruim, gelijkwaardig en aanvaardbaar binnen het bestaande bebouwde weefsel van de onmiddellijke omgeving. De kavels zijn ook stedenbouwkundig-technisch verantwoord;*
- het voorliggende verkavelingsontwerp is verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- de voorwaarden gesteld in het advies van de VMM van 11 december 2013, in het advies van Waterlink van 16 januari 2013 en het advies van de brandweer van de gemeente Asse van 20 november 2013 (als bijlage 1, 2 en 3) stipt na te leven;*
- de voorgevels van de woningen moeten (voor wat de hoekpercelen betreft) gericht worden naar de twee nieuwe aangelegde pijpenkoppen. In de voortuinstrook langsheen de bestaande wegenis van de Kraaienbroekstraat mogen geen opritten of parkeerplaatsen worden aangelegd. In deze strook mogen ook geen bijgebouwen worden opgericht;*
- de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd en/of aangevuld:*
  - 1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen(en): Op elke kavel kan één woongebouw opgericht worden met residentiële aanhorigheden. Nevenfuncties zijn niet toegelaten;*
  - 2.1.B. Inplanting: op het verkavelingsplan is de zone van het hoofdgebouw duidelijk weergegeven. De diepte van de achtertuin moet over de volledige breedte van het perceel minimaal 10m bedragen;*

- 2.1.D. *Verschijningsvorm: de woning moeten afgewerkt worden met een hellend dak met minstens twee dakvlakken met een helling tussen 25° en 45°.*
- *de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 augustus 2013 worden stipt nageleefd:*
  - *de verkavelaar stort aan de gemeente een bijdrage van 74.000 euro ter uitvoering van de last bescheiden woonaanbod;*
  - *de verkavelaar stort aan de gemeente een bijdrage van 312.261,23 euro excl. btw ter realisatie van de wegenis- en rioleringswerken;*
  - *de nutsvoorzieningen moeten aangelegd worden door en op kosten van de verkavelaar, volgens de voorwaarden en reglementen van de nutsmaatschappijen en in overleg met de gemeentelijke sector grondgebied.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

De leidend ambtenaar van het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft met een aangetekende brief van 31 maart 2014 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0461/SA/3/0431. Met een arrest van 26 januari 2016 (nr. RvVb/A/1516/0511) werd in dit dossier bij gebrek aan een tijdig verzoek tot voortzetting de afstand van geding vastgesteld.

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“...

11. *Overeenkomstig art. 4.8.11. §1, eerste lid, 3° VCRO kan het vernietigingsberoep bij Uw Raad worden ingesteld door elke belanghebbende, natuurlijke of rechtspersoon, die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.*

*Verzoekende partij woont op het hoekperceel zoals kan aangeduid worden op een printscreen van de webapplicatie Google StreetView: [printscreen]*

*Verzoekende partij kan wel degelijk hinder en nadelen ondervinden ingevolge een verkavelingsvergunning. Verzoekende partij verwijst hiervoor naar een redenering uit een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen: (...)*



*In de verschillende bezwaren doorheen de verschillende verkavelingsaanvragen heeft verzoekende partij steeds gewezen op de mogelijke hinder en nadelen.*

13. *Het inplanten van 12 nieuwe loten zullen een aanzienlijke toename van het autoverkeer uitlokken, hoewel de huidige Kraaienbroekstraat niet voorzien is op bijkomend verkeer. Immers bestaat er slechts een berijdbare breedte van 2.00m, t.t.z. een maximale breedte tussen de stoepen van 2.40m **ter hoogte van de woning van verzoekende partij.***

14. *Daarnaast wijst verzoekende partij op het gegeven dat de Kraaienbroekstraat **de enige toegang** vormt tot de nieuw aan te snijden verkaveling. In dat verband wijst verzoekende partij op diens bezwaar geuit naar aanleiding van de verkavelingsaanvraag ingediend in 2004, waarin werd gewezen op de noodzaak van een tweede ontsluiting, o.m. voor de hulpdiensten (stuk 7).*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft in diens advies het bezwaar van verzoekende partij bijgetreden en tevens gewezen op de nood aan een tweede ontsluiting.*

*Deze overweging is pertinent en staat in rechtstreeks verband met de veiligheid van de buurtbewoners, waaronder verzoekende partij, aangezien de verkaveling zich letterlijk in diens achtertuin bevindt.*

*Het staat buiten kijf dat verzoekende partij ernstige hinder en nadelen zal ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.*

*De Deputatie heeft het administratief beroep ontvankelijk verklaard en het belang van verzoekende partij in die zin aanvaard.*

*Verzoekende partij geeft aldus blijk van voldoende belang overeenkomstig art. 4.8.11. §1, eerste lid, 3° VCRO.*

*...*

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij als volgt:

*“ ...*

*2. Verzoeker beroept zich op artikel 4.8.11., §1 VCRO ter staving van zijn rechtens vereiste belang stellende dat hij op een hoekperceel woont in de nabijheid van het terrein dat zal worden verkaveld en dat evenzeer in woongebied (met landelijk karakter) is gelegen.*

*Verzoeker zou een nadeel of hinder ondervinden door de ontwikkeling van een verkaveling in zijn onmiddellijke omgeving waarbij wordt voorzien in de realisatie van twaalf woningen en de aanleg van nieuwe wegenis binnen de verkaveling onder de vorm van twee doodlopende straten waarbij het perceel waarop de woning van verzoeker gelegen is geen deel uitmaakt van de verkaveling zelf.*

*Ondanks het uitermate uitgebreid verzoeckschrift tot vernietiging en schorsing dat 67blz. telt, is verzoeker bijzonder bondig over de toelichting van zijn belang om huidige procedure in te dienen.*

*Verzoeker meent zijn belang om een verzoek tot nietigverklaring in te dienen te kunnen staven als volgt: « Het inplanten van 12 nieuwe loten zullen een aanzienlijke toename van het autoverkeer uitlokken, hoewel de huidige Kraaienbroekstraat niet voorzien is op bijkomend verkeer. » Verzoeker verwijst hierbij naar de breedte van de bestaande weg en naar het feit dat er slechts één ontsluiting wordt voorzien.*

*Er wordt onder de hoofding 3.1. Belang in het verzoekschrift geen verdere hinder of nadeel omschreven.*

*Verzoeker houdt aldus voor dat hij belang heeft om de vergunning aan te vechten om de enkele reden dat de (latere bewoners) van de voorziene verkaveling met twaalf woningen, die eveneens worden ingepland in het hiertoe geëigende gebied, te weten woongebied met landelijk karakter, langs de achterzijde van zijn perceel, met name langs de Kraaienbroekstraat, zal worden ontsloten.*

*Op dit ogenblik worden er blijkbaar reeds een tiental woningen ontsloten langs de Kraaienbroekstraat zonder dat dit klaarblijkelijk enige impact heeft op de « veiligheid van de buurtbewoners ».*

*In het kader van de schorsingsprocedure heeft de verwerende partij hieromtrent geargumenteed dat het aangehaalde belang niet kan overtuigen. Uw Raad heeft het belang van verzoeker in het kader van de schorsingsprocedure echter, weze het ten voorlopige titel, aanvaard.*

*Verweerder handhaaft haar oorspronkelijke exceptie hieromtrent en blijft de mening toegedaan dat verzoeker niet beschikt over het rechtens vereiste belang.*

*Bij de uiteenzetting over het MTHEN verwijst verzoeker opnieuw naar de vermeende verkeersproblematiek (breedte van de weg ter hoogte van de achterzijde van zijn woning en de 'enige toegang') ; verzoeker stelt hierbij dat er hierdoor opstoppen zullen zijn waardoor hij « zijn erf niet op of af zal kunnen rijden met de wagen ». Dit zal dan waarschijnlijk in de veronderstelling zijn dat de bewoners van de voorziene twaalf woningen, samen met deze van de bestaande (<10) woningen allen gezamenlijk of hetzelfde uur langs de oprit van verzoeker de Kraaienbroekstraat willen in- of uitrijden.*

*Met een zulke loze volkomen uit de lucht gegrepen redenering kan uiteraard iedereen welkdanig project aanvechten ; er zal immers wel steeds een auto meer of minder langs de oprit passeren bij de bouw van een nieuwe woning in de omgeving...*

*Anders dan verzoeker wenst te doen uitschijnen heeft de brandweer voor de aangevraagde verkaveling op 20 november 2012 een gunstig advies onder voorwaarden gegeven. De voorziene verkaveling doet geen afbreuk aan de bestaande toestand voor het inrijden van de Kraaienbroekstraat komende van de Kloosterstraat. Als de brandweer de Kraaienbroekstraat niet zou kunnen inrijden, dan zou ze ook de brandveiligheid van de bestaande woningen gelegen in de Kraaienbroekstraat niet kunnen garanderen.*

*Met betrekking tot de wegen voorzien binnen de verkaveling worden door de brandweer voorwaarden van aanleg voorzien die onder meer betrekking hebben op het feit dat een brandweervoertuig zich moet kunnen draaien zoals voorzien op de bij het advies gevoegd schets.*

Waar verzoeker verwijst naar het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft het college van burgemeester en schepenen in de beslissing van 26 augustus 2013 waarbij initieel de verkaveling werd vergund terecht gesteld dat de gemeente ontvoogd is en bijgevolg het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet dient te worden ingewonnen.

Deze opmerkingen werden tevens geopperd ten tijde van het openbaar onderzoek; alsdan heeft het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en niet in aanmerking genomen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar komt in haar verslag van 19 december 2013 tevens tot de conclusie dat de mogelijke milieueffecten van het project, ook met betrekking tot de mobiliteit, niet aanzienlijk zijn gezien de aard, de ligging en de beperkte omvang van de potentiële effecten.

Ter hoogte van de achterzijde van de woning van de verzoekende partij (de voorkant van de woning is gelegen langsheen de Kloosterstraat) is de Kraaienbroekstraat inderdaad ongeveer 4 meter breed en slechts langs één zijde toegankelijk. Dit zal met de komst van de verkaveling inderdaad niet veranderen. De eerste 20 meter van de Kraaienbroekstraat grenst immers niet aan het perceel van de verzoekende partij. De verkavelaar zal ter hoogte van zijn perceel de Kraaienbroekstraat waar deze samenloopt met de buurtweg nr. 32 immers verbreden in die zin dat erg gratis grondafstand wordt gedaan aan de gemeente Dilbeek van een strook van 3,7m breedte zodanig dat de voertuigen in dit gedeelte van de Kraaienbroekstraat en ter hoogte van de ontworpen verkaveling, kunnen kruisen en gemakkelijk kunnen doorrijden.

Waar de PSA in haar verslag er nog vanuit gaat dat de verkavelaar een wijziging zou aanbrengen (verleggen of afschaffen) aan het tracé van de buurtweg nr. 32, hetgeen inderdaad een afzonderlijke beslissing betreft voorafgaand aan de toekenning van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning, stelt de deputatie vast dat er geen verlegging of afschaffing van een deel of geheel van het tracé van de buurtweg nr. 32 aan de orde is, immers dit tracé wordt ongemoeid gelaten, doch dat de Kraaienbroekstraat wordt verbreed tot 7 meter ter hoogte van de verkaveling ingevolge de gratis grondafstand door de verkavelaar voor het gedeelte ter hoogte van zijn eigendom dat gelijk loopt met de buurtweg nr. 32. Door de verbreding van de Kraaienbroekstraat op deze plaats komt aldus het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg niet in het gedrang. Voor het overige dient toch opgemerkt dat de verkavelingsvergunning wordt afgeleverd op eensluidend advies van de PSA.

Ook op het punt van (het enige) bezwaar van verzoeker dat hij zijn garage niet meer zou kunnen in- of uitrijden dan wel dat er nog een bijkomende ontsluiting zou dienen te worden gemaakt voor de verkaveling langs een andere weg dan van de Kraaienbroekstraat naar de Kloosterstraat zijn de PSA en de deputatie het eens dat dit bezwaar niet kan worden weerhouden.

Teneinde er toch voor te zorgen dat er alleszins geen verkeers- en parkeerdruk zou worden veroorzaakt, wordt er zelfs in de voorwaarden aan de vergunning voorzien dat enkel de functie 'wonen' toegelaten is: de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd en/of aangevuld:

1. 1.1.B, Nevenbestemming hoofdgebouwen(en): Op elke kavel kan één woongebouw opgericht worden met residentiële aanhorigheden. Nevenfuncties zijn niet toegelaten.

*Hieromtrent wordt dan ook eensluidend met het advies van de PSA in het vergunningsbesluit overwogen: (...)*

*Verzoeker toont aldus niet aan dat hij over het rechtens vereiste belang beschikt op basis van artikel 4.8.11. §1, 3° VCRO om huidige vordering in te leiden en de nietigverklaring te vorderen van de aan het OCMW Brussel toegekende verkavelingsvergunning gelegen langsheen de Kraaienbroekstraat te Dilbeek.*

*Zoals gesteld slaagt verzoeker er immers niet in bij toepassing van artikel 4.8.11. §1,3° VCRO aan te tonen dat hij als "natuurlijke persoon (...) rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings (...)beslissing."*

*Belangrijk hierbij is dat, anders dan wordt voorgehouden bij de klassieke rechtspraak van de Raad van State, het loutere nabuurschap op zich geen voldoende belang verschaft, waar verzoeker woonachtig is in op de hoek met de Kloosterstraat en de Kraaienbroekstraat en buiten het feit dat er twaalf eengezinswoningen zullen ontsloten worden langs de Kraaienbroekstraat, waar er vandaag reeds een kleine 10 woningen langs deze weg de Kloosterstraat dienen te bereiken, geen enkel nadeel aanhaalt dat hij mogelijks zou kunnen ondervinden van de voorziene verkaveling.*

*Zo heeft uw Raad nog recent geoordeeld in het arrest nr. A/2013/0750 van 17 december 2013: (...)*

*Omdat verzoeker niet aantoont dat hij over het rechtens vereiste belang beschikt moet er tot de niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift worden besloten.*  
..."

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat haar belang reeds werd aanvaard in het arrest betreffende de vordering tot schorsing waardoor dit niet langer kan worden betwist, dat het begrip 'belanghebbende' op dezelfde wijze wordt omschreven voor wat betreft de administratieve beroepsprocedure als voor de procedure voor de Raad, zodat eenzelfde invulling kan worden gegeven aan de notie 'belanghebbende' en dat de Raad kan putten uit het gehele verzoekschrift, waaronder de uiteenzetting omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel teneinde haar belang bij het voorliggende beroep te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

*Beoordeling door de Raad*

1.

In het arrest van 2 september 2014 (nr. S/2014/0127) heeft de Raad vermelde exceptie van de verwerende partij als volgt beoordeeld:

" ...

*Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat een verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk*

*maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ingevolge de bestreden beslissing kan ondervinden.*

*Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partij moet wel het mogelijke bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.*

*Om zulks vast te stellen kan de Raad putten uit het hele verzoekschrift, inclusief de uiteenzetting met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

2.

*De verwerende partij stelt zelf dat “verzoeker woonachtig is (...) op de hoek met de Kloosterstraat en de Kraaienhoekstraat en (...) dat er twaalf eengezinswoningen zullen ontsloten worden langs de Kraaienbroekstraat, waar er vandaag reeds een kleine 10 woningen langs deze weg de Kloosterstraat dienen te bereiken”. De verwerende partij geeft eveneens aan dat de Kraaienbroekstraat “slechts langs één zijde toegankelijk” is.*

*Uit de door de verzoekende partij weergegeven uittreksels van de plannen en foto's bij de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel blijkt dat de toegang tot de Kraaienbroekstraat dient te worden genomen ter hoogte van haar eigendom (hoekperceel), dat de voorziene verbreding geen betrekking heeft op de gehele Kraaienbroekstraat, en dat de in- en uitrit van haar garage uitgaat op deze straat.*

3.

*De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt de ingeroepen onveiligheid door de (aanzienlijke) toename van het autoverkeer ter hoogte van haar woning. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.*

*De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.*

*...*

2.

Met de verwerende partij moet enerzijds worden vastgesteld dat deze beoordeling, en de hierin gedane vaststellingen, bij de behandeling van de vordering tot schorsing een principieel voorlopig karakter hebben.

Anderzijds moet opgemerkt worden dat de verwerende partij haar exceptie – gegeven het principieel voorlopig karakter van de beoordeling in het kader van de procedure tot schorsing – louter “handhaaft” zonder daarbij (nieuwe) elementen aan te reiken die de Raad er in voorkomend geval zouden toe aanzetten zijn beoordeling betreffende het belang van de verzoekende partij te herzien.

Er zijn dan ook geen redenen om anders te oordelen dan in het arrest van 2 september 2014 (nr. S/2014/0127) zodat de exceptie van de verwerende partij moet verworpen worden.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunten van de partijen*

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.7.1, §§1 en 2 VCRO en machtsoverschrijding. De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

14. Artikel 4.7.1. VCRO regelt de bevoegdheidsverdeling van de verscheidene vergunningsaanvragen op grond van de hoedanigheid van de aanvrager.

*In casu is het OCMW Brussel de aanvrager van de verkavelingsvergunning. Een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn is een publiekrechtelijke rechtspersoon zodat in beginsel, in toepassing van artikel 4.7.1. §1, 2° VCRO de aanvraag moet worden behandeld overeenkomstig de bijzondere procedure.*

15. Echter voorziet §2 van art. 4.7.1. VCRO in een uitzonderingsmogelijkheid waardoor de aanvraag, ingediend door een publiekrechtelijke rechtspersoon alsnog kan ingediend worden overeenkomstig de reguliere procedure.

...

16. In artikel 2, eerste lid, 26° van de Vlaamse Wooncode wordt het begrip 'sociale woonorganisatie' omschreven:

...

*Uit artikel 40, §1 en respectievelijk 56, §1 van de Vlaamse Wooncode kan afgeleid worden dat het OCMW noch een sociale huisvestingsmaatschappij, noch de vorm van een sociaal verhuurkantoor of huurdersbond kan aannemen.*

...

*Het OCMW Brussel is geen vennootschap, noch is zij werkzaam en gevestigd in het Vlaamse Gewest.*

17. Dit betekent dat de aanvraag van het OCMW werd behandeld overeenkomstig de reguliere procedure ingevolge het verwezenlijken van de sociale last overeenkomstig artikel 4.1.6., respectievelijk 4.2.5. van het Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGPB).

18. Wanneer de Deputatie zich buigt over een georganiseerd administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van een gemeente omtrent een aanvraag tot verkaveling, dan doet zij dit als orgaan van actief bestuur. Dit beroep heeft tevens een devolutive werking, met als gevolg dat het gehele dossier wordt heroverwogen door de deputatie. Artikel 4.7.21. §1, eerste lid VCRO stipuleert uitdrukkelijk dat de deputatie het dossier beoordeelt in haar volledigheid.

*De decreetgever vat dit samen als volgt:*

*"Er wordt nu zelfs uitdrukkelijk vermeld dat de deputatie de aanvraag bij het behandelen van het beroep in haar volledigheid onderzoekt (nieuw artikel 133/50, §1, eerste lid, DRO). Dat sluit aan bij de vaste rechtspraak volgens dewelke het hoger beroep een administratief en geen jurisdictioneel karakter heeft. De deputatie treedt niet op als administratieve rechter, maar als bestuurlijke overheid, zulks om te oordelen over de vraag of een bepaalde bouw- of verkavelingswijze overeenstemt met het recht en de goede ruimtelijke ordening. De zaak wordt daarbij in haar geheel bij de deputatie aanhangig gemaakt, ook wanneer het beroep slechts tegen een gedeelte van het bestreden besluit gericht is<sup>264</sup>. Het instellen van het beroep draagt de beslissingsbevoegdheid aldus over naar de deputatie (zie evenwel artikel 117, §1, tweede lid, in fine, DRO), met het gevolg dat de beslissing van de deputatie in de plaats komt van deze van het college."*

*Met andere woorden, betekent dit eveneens dat zij dient te beoordelen of zij op het moment van de beoordeling van het beroep (en dus het dossier in globo) zij (nog) bevoegd is.*

*Daar ligt juist de onwettigheid.*

19. *Immers, werden bij arrest van het Grondwettelijk Hof<sup>3</sup> verschillende artikelen van het DGPB vernietigd, waaronder het artikel 4.1.16 DGPB waarnaar expressis verbis wordt verwezen in artikel 4.7.1, §2, 2° VCRO. De rechtsgevolgen werden niet gehandhaafd, zodat de vernietiging retroactief werkt.*

*Dit betekent dat art. 4.7.1. §2, 2° VCRO dode letter is geworden en de uitzonderingsregel in die bepaling niet langer bestaat, sterker nog, geacht wordt nooit te hebben bestaan, wat inhoudt dat de reguliere procedure nooit van toepassing kon zijn in hoofde van het OCMW, zodat de deputatie, op het moment dat zij de bestreden beslissing heeft genomen, de facto et de iure onbevoegd was.*

*Ten overvloede wijst verzoekende partij erop dat het niet de bedoeling kan zijn dat een publiekrechtelijke overheid, met (sociale) bevoegdheden op gemeentelijk niveau, haar vergunningsaanvraag kan indienen bij het college van burgemeester en schepenen, waarvan de voorzitter van het OCMW overigens deel uitmaakt.*

*In dit verband kan verwezen worden naar de overwegingen van de decreetgever met betrekking tot de tweede uitzonderingsregel.*

*"530. Ten derde. Mede in het kader van de ontwikkeling van het ontwerpdecreet betreffende het grond- en pandenbeleid, en de daarin geregelde betrokkenheid van private actoren bij de uitbouw van een sociaal woonaanbod, is gereflecteerd over de wijze waarop aanvragen die (mede) betrekking hebben op sociale woningbouw moeten worden ingediend en behandeld.*

*In het kader van de gelijkheid tussen private actoren en sociale woonorganisaties is ervoor geopteerd om zowel aanvragen vanuit sociale woonorganisaties als aanvragen vanuit private actoren die binnen een project sociale woningen creëren, via de reguliere procedure te laten verlopen (nieuw artikel 133/30, §2, eerste lid, DRO) Zulks kadert tevens binnen de lokale regiefunctie van de gemeenten inzake het (sociaal) woonbeleid.*

*Gelet op de mogelijke betrokkenheid van het gemeentelijke niveau bij een sociale woonorganisatie, is ook hier voorzien in de onder het vorige randnummer vermelde objectiviteitswaarborg."*

*Hieruit blijkt dat de decreetgever vooral de sociale woonorganisaties en de private ontwikkelaars voor ogen had en niet zozeer een ander publiekrechtelijk rechtspersoon.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*" ...*

*Een aanvraag van een sociale huisvestingsmaatschappij voor het bouwen van sociale woningen valt dus volgens die afwijkingsbepaling onder de reguliere procedure. Maar ook de aanvraag van diezelfde maatschappij voor het bouwen van haar kantoorgebouw.*

*Het artikel 4.1.16 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid waar in de afwijkingsbepaling naar wordt verwezen, stelt dat de verplichte sociale last niet geldt voor openbare besturen die een sociaal woonproject wensen te realiseren. De gemeenten vallen hier uiteraard ook onder. In dat geval kan dus geen beroep worden gedaan op het afwijkende regime dat voorschrijft om steeds de reguliere procedure te volgen en is dus de bijzondere procedure van toepassing.*

*De verplichte sociale last geldt echter wel voor openbare besturen, waaronder dus de gemeenten, die een klassiek woonproject, dus niet bedoeld voor sociale woningbouw of sociale kavels, wensen te realiseren. In dat geval geldt omwille van de sociale last wel het afwijkende regime van artikel 4.7.1, §2, zodat dergelijke aanvragen wel de reguliere procedure dienen te doorlopen. Hier geeft dan bijvoorbeeld de gemeente in wezen finaal een vergunning aan zichzelf. Uiteraard kan zij daarbij niet buiten het advies van haar gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar als het een ontvoogde gemeente betreft, of van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als het een niet-ontvoogde gemeente betreft.*

*Het is dus niet zo dat een aanvraag van een gemeentebestuur altijd via de bijzondere procedure moet verlopen. De Codex zelf houdt immers een afwijkingsbepaling ter zake in.*

*De deputatie was aldus wel degelijk bevoegd om bij toepassing van artikel 4.7.21. §1 VCRO de vergunningsaanvraag in haar volledigheid in graad van beroep te behandelen.*

*Voor zoveel als nodig wordt in de vergunningsaanvraag aangeduid dat de aanvraag niet wordt ingediend "in naam van een sociale woonorganisatie als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 26° van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, van een openbaar bestuur als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid, van het zelfde decreet of van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992".*

*Aan de aan de vergunning verbonden sociale last wordt voldaan door storting van een bedrage aan de gemeente Dilbeek.*



*Het argument waar verzoeker stelt dat de OCMW voorzitter deel uitmaakt van het college van burgemeester en schepenen doet niet ter zake; immers, er zijn zelfs mogelijkheden door de decreetgever voorzien waarin het CBS haar eigen vergunning vermag of te leveren, doch hoe dan maakt de voorzitter van het OCWM van Brussel geen deel uit van het CBS van Dilbeek.*

*De regulier procedure werd terecht gevolgd.*

*...*

3.

De (eerste) tussenkomende partij voegt hieraan toe:

*“ ...*

*Artikel 4.7.1, §2, eerste lid, 2° VCRO voorziet dat in afwijking van artikel 4.7.1., §1 VCRO de aanvraag toch wordt onderworpen aan de reguliere procedure indien het gaat om een aanvraag “voor vergunningen waaraan een (sociale) last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.1.16, respectievelijk 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.”*

*De decreetgever heeft het woord “sociale” tussen haakjes geplaatst. Hiermee heeft de decreetgever willen aangeven dat hij wenste te verwijzen naar de sociale last ingevolge artikel 4.1.16 DGP of de last ingevolge artikel 4.2.5 DGP. Artikel 4.7.1, §2, eerste lid, 2° VCRO verwijst naar beide artikels.*

*De last ingevolge artikel 4.2.5 DGP betreft de last inzake het opleggen van een bescheiden woonaanbod.*

*Als de aanvraag dus onderworpen is aan een last inzake het opleggen van een sociaal woonaanbod of aan een last inzake het opleggen van een bescheiden woonaanbod, is de reguliere procedure van toepassing.*

*Het grondwettelijk Hof heeft bij arrest van 7 november 2013 (GwH nr. 145/2013) wel artikel 4.1.16 DGP vernietigd, maar niet artikel 4.2.5 DGP.*

*Een aanvraag die moet onderworpen worden aan een last inzake bescheiden woonaanbod is dus nog steeds onderworpen aan de reguliere procedure.*

*Een last inzake bescheiden woonaanbod dient onder meer te worden opgelegd bij aanvragen die betrekking hebben op verkavelingen van ten minste tien loten (artikel 4.2.5. DGP jo artikel 4.2.1 DGP).*

*De huidige aanvraag was dus onderworpen aan een last inzake bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 4.2.5. DGP. Een dergelijke last is ook opgelegd. Bijgevolg moest de reguliere procedure worden gevolgd.*

*...”*

4.

De verzoekende partij stelt:

*“ ...*

27. Verzoeker leest met enige verbazing dat volgens de Deputatie een college van burgemeester en schepenen binnen de gelding van de decretale regelgeving perfect een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag kan indienen bij haarzelf, bijvoorbeeld in het toepassingsgeval van artikel 4.2.5 DGPB, voor zover men de redenering van het OCMW zou volgen, quod non possibile.

*Een dergelijke stelling druist manifest in tegen het partijdigheidsbeginsel. Uw Raad is bijzonder streng op dit vlak en hanteert een zekere rechtspraak op grond waarvan men als vergunningverlenende overheid een soort 'zelfwrakingsplicht' heeft om, wanneer men zou vaststellen dat er een schijn van partijdigheid kan bestaan, men als afzonderlijk lid van het vergunningverlenend orgaan niet mag deelnemen aan de beraadslaging?*

*Aangezien het college van burgemeester en schepenen zetelt als een college, en beslissingen neemt als een college, dan dient zij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ook in als 'college'. Met Uw rechtspraak indachtig, zou het gehele college zich moeten wraken om elke zweem van partijdigheid te vermijden. Dit is totaal absurd!*

28. De redenering van Verzoeker spint dan ook verder op het voorgaande. Verzoeker heeft reeds eerder verwezen naar de geest van de 'uitzonderingsregeling' voor sociale woonorganisaties:

...

*Hieruit blijkt dat de decreetgever vooral de sociale woonorganisaties en de private ontwikkelaars voor ogen had en niet zozeer een ander publiekrechtelijk rechtspersoon.*

*Daar dit een uitzondering betreft op de regel van toepassing van de bijzonder procedure, moet deze uitzondering, zoals alle uitzonderingen restrictief worden geïnterpreteerd. Als men zou aanvaarden dat een OCMW een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning mag indienen bij het college van burgemeester en schepenen, dan aanvaardt men ook dat een OCMW bij het college van haar eigen gemeente een verkavelingsvergunning mag indienen, doch dit zal leiden tot een zekere besluiteloosheid doordat alle leden van het schepencollege zichzelf moeten wraken wegens een zweem van partijdigheid, want welk college zou een aanvraag van haar eigen OCMW carrément weigeren?*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij viseert met dit middel in wezen de keuze van de doorlopen administratieve vergunningsprocedure. Zij voert daarbij aan dat de voorliggende verkavelingsaanvraag in de bijzondere procedure behandeld zou moeten worden en de verwerende partij zich onbevoegd diende te verklaren in de reguliere procedure. De verzoekende partij wijst op de impact van een vernietigingsarrest van het Grondwettelijk Hof op de uitzonderingsregel in artikel 4.7.2, §2, eerste lid, 2° VCRO en op de bedoeling ter zake van de decreetgever.

2.

Artikel 4.7.1, §§1 en 2 VCRO, zoals dit gold op het ogenblik van het indienen van de voorliggende aanvraag, bepaalt:

“ ...

*§1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:*

*1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;*

*2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.*

*§2. In afwijking van §1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld:*

*1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;*

*2° aanvragen voor vergunningen waaraan een (sociale) last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.1.16, respectievelijk 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het gronden pandenbeleid.*

*De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.”*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oefent zijn advisering over de aanvragen, vermeld in het eerste en tweede lid, onafhankelijk en neutraal uit. Hij mag geen nadeel ondervinden van de uitoefening van deze taak*

*....”*

De eerste tussenkomende partij betwist niet dat zij een (semi-)publiekrechtelijk rechtspersoon is doch de Raad heeft reeds meermaals opgemerkt dat het Grondwettelijk Hof vermeld artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna DGPB) retroactief heeft vernietigd, maar niet de bepalingen – waaronder artikel 4.2.5 DGPB – die betrekking hebben op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod (titel 2 van boek 4 van het DGPB).

Na deze partiële vernietiging van het DGPB luidt artikel 4.7.1, §§1 en 2 VCRO als volgt:

“ ...

*§ 1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning :*

*1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;*

*2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.*

*§ 2. In afwijking van § 1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld :*

*1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;*

*2° aanvragen voor vergunningen waaraan een last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

*De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oefent zijn advisering over de aanvragen, vermeld in het eerste en tweede lid, onafhankelijk en neutraal uit. Hij mag geen nadeel ondervinden van de uitoefening van deze taak.*

*...*

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij moet worden gevolgd waar zij stelt dat artikel 4.1.16 DGPB retroactief werd vernietigd, maar niet voor zover zij stelt dat artikel 4.7.1, §2, eerste lid, 2° VCRO hierdoor (volledig) *“dode letter is geworden en de uitzonderingsregel in die bepaling niet langer bestaat”*. In deze mate mist het middel dan ook de nodige juridische grondslag.

### 3.1.

In de parlementaire voorbereidingen bij de VCRO wordt onder de subtitel “Reguliere en bijzondere procedure” bij randnummer 530 onder meer verduidelijkt dat *“gelet op de mogelijke betrokkenheid van het gemeentelijke niveau bij een sociale woonorganisatie, (...) ook hier (is) voorzien in de onder het vorige randnummer vermelde objectiviteitswaarborg”*.

Onder randnummer 529 wijst de decreetgever inzake *“vergunningsaanvragen van (semi)publieke rechtspersonen”* op *“bijzondere waarborgen inzake objectiviteit”* die *“voorzien in een verschanste autonomie ten bate van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in ontvoogde gemeenten”* zodat *“de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op geen enkele wijze geïnstrueerd kan worden over de uitoefening van zijn adviseringstaak in het kader van de betrokken aanvragen”* (Parl. St. VI. Parl., 2008-2009 stuk 2011/1, 175 ).

Dit laatste staat ook letterlijk te lezen in artikel 4.7.2, §2, in fine VCRO.

### 3.2.

Op een vraag naar *“grotere duidelijkheid in het onderscheid tussen wat valt onder de reguliere procedure tegenover de bijzondere procedure”* heeft Vlaams minister Philippe Muyters destijds bevoegd voor financiën, begroting, werk, ruimtelijke ordening en sport onder meer geantwoord (antwoord op de schriftelijke vraag nr. 104):

*“...*

*De verplichte sociale last geldt echter wel voor openbare besturen, waaronder dus de gemeenten, die een klassiek woonproject, dus niet bedoeld voor sociale woningbouw of sociale kavels, wensen te realiseren. In dat geval geldt omwille van de sociale last wel het afwijkende regime van artikel 4.7.1, §2, zodat dergelijke aanvragen wel de reguliere procedure dienen te doorlopen. Hier geeft dan bijvoorbeeld de gemeente in wezen finaal een vergunning aan zichzelf. Uiteraard kan zij daarbij niet buiten het advies van haar gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar als het een ontvoogde gemeente betreft, of van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als het een niet-ontvoogde gemeente betreft.*

*Het is dus niet zo dat een aanvraag van een gemeentebestuur altijd via de bijzondere procedure moet verlopen. De Codex zelf houdt immers een afwijkingsbepaling ter zake in.*

*...”*

Daargelaten de vraag of de verzoekende partij niet de verplichting had om reeds in administratief beroep op te werpen dat de aanvraag niet de correcte administratieve vergunningsprocedure volgde, hetgeen zij niet heeft gedaan, moet worden besloten dat de verzoekende partij niet kan

worden gevolgd waar zij stelt dat *“de decreetgever vooral de sociale woonorganisaties en de private ontwikkelaars voor ogen had en niet zozeer een ander publiekrechtelijk rechtspersoon”*.

Uit de vermelde parlementaire en ministeriële toelichting blijkt immers dat de afgifte van de vergunning voor een verkavelingsproject aan *“(semi)publieke rechtspersonen”*, zoals te dezen, mag verlopen via de reguliere procedure. Uit de gegevens van het dossier blijkt bovendien dat het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar *in casu* werd ingewonnen, waardoor de voorgeschreven objectiviteitswaarborg in het geval van een ontvoogde gemeente werd gerespecteerd.

De dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat een uitzonderingsregeling restrictief moet worden geïnterpreteerd, doet geen afbreuk aan voorgaande conclusie. In zoverre de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog stelt dat de visie van de verwerende partij *“tegen het onpartijdigheidsbeginsel (indruist)”*, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij onder het eerste middel heeft uiteengezet in het inleidende verzoekschrift. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd. Dit laatste geldt des te meer nu uit niets blijkt dat de verzoekende partij vermelde invalshoek niet kon kennen en dus niet kon opnemen in het inleidend verzoekschrift.

4.

Het eerste middel wordt verworpen.

## **B. Zesde middel**

### *Standpunten van de partijen*

1.

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.2.17, §2, eerste lid VCRO, evenals het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*60. Zoals eerder geschetst, dient de gemeenteraad een beslissing te nemen over de zaak van de wegen alvorens de verkavelingsvergunning waarvan die wegeniswerken mede het voorwerp uitmaken, kan worden afgeleverd.*

*De gemeenteraad van de gemeente Dilbeek heeft in haar zitting van 25 juni 2013 het volgende beslist (stuk 11):*

*"Overwegende dat de aanvraag tot verkavelingsvergunning voorziet in de realisatie van 12 bouwlotten voor vrijstaande eengezinswoningen en de aanleg van wegenis onder de vorm van twee doodlopende straten, aantakkend op de Kraaienbroekstraat; Overwegende dat de uitgevoerde wegenis na aanleg en oplevering door de verkavelaar kosteloos aan de gemeente zal afgestaan worden om opgenomen te worden in de openbare wegenis;"*

*61. De gemeenteraad stelt dus dat de wegeniswerken de vorm aannemen van twee doodlopende straten, aantakkend op de Kraaienbroekstraat. Nergens wordt er gerefereerd naar enige verbreding van de Kraaienbroekstraat, minstens kan uit het gemeenteraadsbesluit niet afgeleid worden dat de gemeenteraad tevens een beslissing*

*heeft genomen over 'de zaak' van de verbreding van de Kraaienbroekstraat, hoewel deze laatste werken eveneens het voorwerp uitmaken van de verkavelingsvergunning.*

*De volgende overweging in de bestreden beslissing is dan ook tekenend:*

*"De gemeenteraad van Dilbeek keurde op 25 juni 2013 het tracé van de nieuwe weg goed. (..) Deze nieuwe wegenis omvat onder meer de verbreding van de Kraaienboekstraat die samenloopt met buurtweg nr. 32."*

*De enige conclusie bij dit alles bestaat eruit dat de gemeenteraad geen voorafgaandelijke beslissing heeft genomen over de verbreding van de Kraaienbroekstraat en dus de verkavelingsvergunning minstens op dat punt werd afgeleverd met miskenning van artikel 4.2.17 §2 VCRO.*

*Nu een verkavelingsvergunning in beginsel als één en ondeelbaar moet worden aangemerkt en de wegeniswerken van de huidige verkavelingsaanvraag als één geheel moeten worden beschouwd aangezien in het ontkennend geval een partiële vernietiging van de wegenis een onmogelijke ontsluiting van de verkaveling tot gevolg heeft, is de volledige verkavelingsvergunning behept met een legaliteitsbelemmering.  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*"...*

*Het besluit over de wegenis maakt integraal deel uit van de verkavelingsvergunning.*

*Welnu, de gemeenteraad van Dilbeek heeft in zitting van 25 juni 2013 kennis genomen van de aanvraag tot verkavelingsvergunning ingediend op 14 maart 2013 door het OCMW van Brussel.*

*De gemeenteraad heeft hierbij kennis genomen van alle elementen van het aanvraagdossier en hierbij overwogen dat de aanvraag voorziet in de realisatie van 12 bouwloten voor vrijstaande eengezinswoningen en de aanleg van wegenis onder de vorm van twee doodlopende straten, aantakkend op de Kraaienbroekstraat en dat de uitgevoerde wegenis na aanleg en oplevering door de verkavelaar kosteloos aan de gemeente Dilbeek zal worden afgestaan om opgenomen te worden in de openbare wegenis. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens overwogen dat de goedkeuring van het tracé van de nieuwe wegenis door de gemeenteraad een noodzakelijke voorwaarde is om een verkavelingsvergunning te kunnen afleveren.*

*De vereiste beslissing over de zaak van de wegen van de gemeenteraad werd aldus genomen voorafgaand aan de toekenning van de verkavelingsvergunning.*

*..."*

3.

De (eerste) tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

*De gemeenteraad heeft de wegenis op de zitting van 26 juni 2013 goedgekeurd. Deze goedkeuring heeft betrekking op het wegenisdossier zoals dit deel uitmaakt van de aanvraag. De aanvraag betreft, zoals de verzoekende partij zelf aangeeft, de verbreding van de Kraaienbroekstraat. Bijgevolg heeft de gemeenteraad zich wel degelijk over die verbreding uitgesproken.*

...”

4.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

*De gemeenteraad spreekt **nergens over een verbreding** van de Kraaienbroekstraat. Dus heeft zij geen beslissing genomen over deze verbreding.*

*De deputatie erkent dit ook in het bestreden besluit. Deze passage wordt overigens geciteerd door de verwerende partij in haar antwoordnota:*

*"De gemeenteraad van Dilbeek keurde op 25 juni 2013 het **tracé van de nieuwe weg.**"*

*Inderdaad, wordt er met geen woord gerept over een verbreding van de Kraaienbroekstraat.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.2.17, § 2 VCRO bepaalt:

“ ...

*§2. Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.*

*De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.*

...”

Deze bepaling houdt onder meer in dat de beslissing over de zaak van de wegen moet voorafgaan aan de vergunningsbeslissing van de verwerende partij. Het arrest van de Raad van State van 16 juni 2015 (nr. 231.587) waarmee de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Dilbeek van 25 juni 2013 “*de aanleg van twee doodlopende straten aantakkend op de Kraaienbroekstraat*” werd vernietigd, heeft tot gevolg dat vermelde beslissing retroactief uit de rechtsorde verdwenen is

en geacht wordt nooit te hebben bestaan. Bij gebrek aan een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad inzake de wegen is de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan niet bevoegd om te beslissen over een verkavelingsaanvraag die tevens wegeniswerken omvat aangezien de gemeenteraad voor wat de zaak van de wegen betreft immers over een exclusieve bevoegdheid beschikt.

2.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Achtste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een achtste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.17, §2 VCRO, in samenhang met artikel 4.3.3 VCRO en de artikelen 27 tot 28bis van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, evenals artikel 6 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (Rooilijnendecreet) en het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij licht dit als volgt toe:

“ ...

70. Zoals eerder in dit verzoekschrift geschetst (sub 4.6.2.), schrijft artikel 4.2.17, §2 VCRO voor dat ingeval een verkavelingsvergunning tevens wegeniswerken bevat, de gemeenteraad een besluit moet nemen omtrent de zaak van de wegen vooraleer de verkavelingsvergunning wordt afgeleverd.

*De decreetgever heeft in de parlementaire voorbereidingen reeds benadrukt dat de kwestie van de buurtwegen onder het toepassingsgebied van artikel 4.2.17, §2 VCRO valt:*

*"De ontwerpbeplanning breidt ook het toepassingsgebied van de regeling uit: de regeling zal gelden voor alle wegeniswerken waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De gemeenteraad heeft immers niet alleen beslissingsbevoegdheid ten aanzien van gemeentewegen ; ook diverse handelingen aangaande buurtwegen behoren ingevolge de Wet van 10 april 1841 tot de gemeentelijke bevoegdheid."*

70. Daarnaast kan erop worden gewezen dat artikel 4.3.3. VCRO stipuleert dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd wanneer er een strijdigheid met direct werkende normen uit het aanvraagdossier blijkt. Hoewel het geen verder betoog behoeft dat de Buurtwegenwet onder de notie 'direct werkende norm' zoals omschreven in artikel 4.3.3. tweede lid VCRO valt, wenst verzoekende partij, voor zover als nodig, te verwijzen naar een arrest van Uw Raad waarin dezelfde stelling werd aangehouden: (...)

71. De PSA heeft in haar verslag gesteld dat er in het onderhavig dossier een procedureel probleem de kop op stak, namelijk het gegeven dat de aanvraag tevens voorzag in de verbreding van de Kraaienbroekstraat, dewelke is aangeduid als buurtweg nr. 32 :



*"De ontworpen infrastructuurwerken betekenen wel degelijk een wijziging van de betrokken buurtweg, namelijk een verbreding. Elke wijziging van een buurtweg moet evenwel eerst aan de daartoe geëigende procedure onderworpen worden. De artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841 bepalen de procedures die gevolgd moeten worden bij de aanleg, de wijziging en de afschaffing van een buurtweg. Deze procedures moeten ook worden gevolgd in het kader van een verkavelingsvergunning. Buurtwegen kunnen slechts afgeschaft of gewijzigd worden na het doorlopen van een procedure voorzien in de wet op de buurtwegen, zodat deze procedure in principe moet zijn doorlopen vooraleer een vergunning kan worden toegekend voor een verkaveling die afbreuk doet aan een bestaande buurtweg. Artikel 4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt ook dat een voorwaarde de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk mag maken van een bijkomende beoordeling van de overheid."*

*Op het plan wordt de buurtweg voorgesteld als hebbende een breedte van 3.30m terwijl de aanvraag voorziet in een verbreding naar 7 meter. De verbreding van een buurtweg naar 7 meter tast het rustig karakter van de buurtweg dermate aan dat het gaat om een "denaturalisatie" van een "buurtweg" naar een gewone "straat".*

*De artikelen 27-29 van de Buurtwegenwet voorziet in een bijzondere procedure en deze werd duidelijk niet gevolgd.*

*Dit was ook de reden waarom de PSA ongunstig adviseerde. Dit kan als volgt worden gevisualiseerd: [uittreksel Atlas der Buurtwegen]*

72. De deputatie weerlegt dit argument als volgt:

*"De wetgeving van de buurtwegen beoogt de maximale bescherming van de buurtwegen. Wanneer een vergunningsaanvraag het verleggen of afschaffen van een buurtweg beoogt, moet voorafgaande de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen doorlopen worden. In dit geval komt door de verbreding van Kraaienbroekstraat het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg niet in het gedrang."*

*Ten eerste is de procedure zoals omschreven in de artikelen 27 tot 28bis van de Buurtwegenwet ook van toepassing op de verbreding van een buurtweg. De deputatie geeft zelf aan dat de Kraaienbroekstraat wordt verbreed.*

*Ten tweede wordt het bestaande tracé wel in het gedrang gebracht door de verbreding van de Kraaienbroekstraat. Het tracé van een buurtweg slaat niet enkel op de ligging van deze buurtweg, maar tevens hoe breed deze buurtweg is zoals opgenomen in de Atlas der Buurtwegen. Dit betekent dat het tracé van een buurtweg evenzeer door een verbreding wordt 'aangetast'.*

*Ten derde wijst verzoekende partij erop dat het van geen belang is of het feitelijke gebruik van de buurtweg al dan niet in het gedrang komt. In dat verband kan verwezen worden naar een zaak voor Uw Raad met betrekking tot een reliëfwijziging. Dit is overigens hetzelfde arrest dat de PSA in haar verslag heeft aangehaald: (...)*

*In een recenter arrest werd deze lijn doorgetrokken: (...)*

*Het klopt inderdaad dat de bedding van de voetweg nr. 32 blijft bewaard, maar dit neemt niet weg dat er wel een verbreding plaatsvindt wat inhoudt dat het regime van de artikelen 27 t.e.m. 28bis van de Buurtwegenwet toepassing vindt.*

*De deputatie gaat hieraan volledig voorbij.*

*De verbreding van een buurtweg naar 7 meter tast immers het rustig karakter van de buurtweg dermate aan dat het a.h.w. gaat om een "denaturisatie" van een "buurtweg" naar een gewone "straat".*

*74. Dit is niet alles, want met een verbreding van een wegenis gaat in principe ook het vaststellen van een (nieuwe) rooilijn gepaard. Op het rioleringsplan van de bestaande toestand staat de oude rooilijn (volgens de Atlas der Buurtwegen) als volgt ingetekend:*

*[uittreksel plannen]*

*Uit de door de wet van 9 augustus 1948 ingevoegde 28bis van de buurtwegenwet volgt dat het vaststellen van een rooilijnplan moet voorafgaan aan de beslissing over de aanleg, rechtekking, verbreding of afschaffing van een buurtweg. Dit wordt overigens bevestigd door de parlementaire voorbereiding van de laatstgenoemde wet, waaruit blijkt dat de wetgever via de goedkeuring van de rooilijnplannen een middel wilde creëren om wijzigingen aan het buurtwegennet aan de koninklijke goedkeuring te onderwerpen.*

*Intussen werd één en ander decretaal verankerd zoals onder meer in artikel 6 van het Rooilijnendecreet dat als volgt bepaalt:*

*"Voor wat betreft buurtwegen, zoals bedoeld in de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, is dit decreet slechts van toepassing voor zover de buurtweg behoort tot het openbare domein. Het vaststellen van rooilijnplannen voor deze buurtwegen gebeurt op basis van de procedure voor de vaststelling van een gemeentelijk rooilijnplan zoals bepaald in afdeling 2, hoofdstuk II, van dit decreet. Op de overige buurtwegen is dit decreet niet van toepassing."*

*Verzoekende partij stelt vast dat de deputatie in de bestreden beslissing spreekt van 'een nieuwe rooilijn langs de Kraaienbroekstraat', maar verzoekende partij kan geen enkele publicatie van gemeentelijk rooilijnplan in het Belgisch Staatsblad terugvinden met betrekking tot de Kraaienbroekstraat.*

*Dit betekent niet alleen dat deze overweging in manifeste tegenstrijd is met de feitelijke gegevens en dus getuigt van een totaal gebrek aan enige diligentie, maar ook dat artikel 28bis van de Buurtwegenwet ter zijde wordt geschoven nu, enerzijds, de buurtweg nr. 32 wordt verbreed, doch zonder, en anderzijds, de voorgeschreven procedure uit artikel 28bis van de Buurtwegenwet te volgen.*

*Uw Raad heeft reeds dezelfde stelling aangehouden in een eerdere, analoge zaak: (...)*

*Het middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Zoals hierna verder toegelicht blijft de verwerende partij echter de mening toegedaan dat de feitelijke verbreding van de weg niet onmiddellijk tot gevolg heeft dat hierdoor het tracé van de buurtweg nr. 37 zou worden gewijzigd buiten de hiertoe genomen beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2013.*

*Deze stelling vindt steun in de, ondertussen, gewijzigde wet van 4 april 2014 waarbij de artikelen 27 en 28 van de wet op de buurtwegen van 10 april 1841 werden aangepast en artikel 28 bis werd afgeschaft.*

*Eén en ander wordt thans uitdrukkelijk gedefinieerd waar dit voorheen niet het geval was en dientengevolge de feitelijke verbreding van de weg niet noodzakelijkerwijze ook de wijziging van de buurtweg impliceerde.*

*Thans wordt het begrip ‘wijziging van een buurtweg’ omschreven als “elke verandering van de breedte of het tracé van de buurtweg, waarbij het begin- en eindpunt van de bestaande buurtweg met elkaar verbonden blijven. Een wijziging van verharding valt niet onder het begrip ‘wijziging van een buurtweg’ zoals bedoeld in artikel 27”, tenzij die verharding gepaard gaat met een versmalling of verbreding. Eén en ander werd aldus niet voorzien onder de regeling dewelke van toepassing was ten tijde van het nemen van de thans bestreden beslissing.*

*Er wordt aldus niet aangetoond dat aan de voorwaarden van artikel 4.2.17, §2 VCRO niet werd voldaan.*

*Immers, de gemeenteraad van Dilbeek heeft tijdig een beslissing genomen omtrent de zaak van de wegen alvorens er werd geoordeeld over de verkavelingsaanvraag.*

*Met name heeft de gemeenteraad in zitting van 25 juni 2013 na kennisname van de aanvraag tot verkavelingsvergunning met referentie 874.2/13/1/010 ingediend op 14 maart 2013 door het OCMW Brussel het voorgestelde tracé van de nieuwe wegenis, waarbij de aanleg van twee doodlopende straten aantakkend op de Kraaienbroekstraat voorzien is, goedgekeurd.*

*De deputatie heeft dan ook op dit punt enkel dienen vast te stellen dat de voorschriften van artikel 4.2.17. §2 VCRO werden nageleefd om de eenvoudige reden dat de gemeenteraad van Dilbeek op 25 juni 2013 het tracé van de nieuwe weg heeft goedgekeurd.*

*Waar de PSA echter in haar advies de mening is toegedaan dat de ontworpen infrastructuurwerken een wijziging inhouden van de buurtweg nr. 32, meer bepaald met betrekking tot de verbreding van de Kraaienbroekstraat, wordt in het vergunningsbesluit geoordeeld dat hierdoor geen verlegging of afschaffing van de buurtweg wordt beoogt waar door de verbreding van de Kraaienbroekstraat het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg niet het gedrang brengt.*

*De feitelijke verbreding van de het gedeelte van de Kraaienbroekstraat ter hoogte van de ontworpen verkaveling is louter het gevolg van het feit dat de verkavelaar een strook grond*

van 3,7 meter breed gelegen langs de buurtweg nr. 37 gratis overdraagt aan de gemeente Dilbeek.

*Dit heeft op zich geen inderdaad geen enkele impact op het statuut van de buurtweg nr. 37 en kadert perfect binnen de beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2013 over de zaak van de wegen met inbegrip van alle aanhorigheden van deze wegen zoals de rioleringsplannen.*

*Het door de gemeenteraad in zitting van 25 juni 2013 genomen beslissing over de zaak van de wegen betreft ook de aansluiting van de twee op de verkavelingssite voorziene wegen op de Kraaienbroekstraat.*

*Op de plannen die bij de aanvraag werden gevoegd en die hiertoe werden voorgelegd aan de gemeenteraad wordt hierbij niet enkel de twee betrokken 'pijpenkoppen' aangeduid doch tevens het gedeelte van de eigendom van de verkavelaar gelegen langsheen de Kraaienbroekstraat (buurtweg nr. 32) dat gratis zal worden afgestaan aan de gemeente "nodig voor de aanleg van de wegeninfrastructuur".*

*Hierbij dient tevens te worden verwezen naar het "grondplan bestaande toestand" (plannummer 31) zoals gevoegd bij de aanvraag waarop tevens de betreffende rooilijn wordt op aangeduid volgens de atlas de wegen en volgens het studiebureau Clerckx d.d. 11.12.1979.*

*Ook op aan de gemeenteraad voorgelegde "grondplan ontworpen toestand" (plannummer 4-1) wordt duidelijk een totaal visie van de "zaak van de wegen" gegeven.*

*Uit de andere bij de aanvraag gevoegde plannen met inbegrip van de situatie van het voorziene overstort, riolering, ... (zie inhoudstafel van de aan de gemeenteraad voorgelegde plannen zoals gevoegd bij de aanvraag: situatieplan / grondplannen bestaande toestand / grondplannen ontworpen toestand / grondplannen ontworpen wegenis / lengteprofielen / typedwarsprofielen / dwarsprofielen / details / legende / typedetails / omleidingsplan / beplantingsplan) blijkt dat de gemeenteraad wel degelijk met kennis van zaken, voorafgaand aan de beslissing omtrent de verkavelingsvergunning, heeft kunnen oordelen en een beslissing heeft kunnen nemen aangaande de zaak van de wegen.*

*Tot slot dient nog herhaald dat er geen sprake is van de aanleg, rechttrekking, verbreding of afschaffing van de buurtweg nr. 32 die onaangeroerd blijft.*

*Er diende in deze dan ook geen toepassing te worden gemaakt van artikel 27 van de wet op de buurtwegen waarbij de gemeenteraad ertoe gehouden is om, op verzoek van de deputatie, te beraadslagen over de aanleg, de wijziging (rechttrekking of verbreding) en de afschaffing van de buurtweg. Het tracé en het gebruik van de buurtweg blijft immers onaangetast.*

*...*

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*" ...*

60. De Raad van State oordeelde reeds meermaals dat uit het beginsel van de onafhankelijkheid van de administratieve politie volgt dat het gegeven dat op het ogenblik van de beslissing over een verkavelingsaanvraag er nog geen beslissing voorligt op grond van artikel 28 van de Buurtwegenwet, geen weigering van de vergunning kan wettigen. Een beslissing over de verlegging van de buurtweg is pas nodig alvorens de vergunning uitgevoerd kan worden.

61. Zowel de beslissing inzake de verlegging van de buurtweg (artikel 28 van de Buurtwegenwet) als de daarmee gepaard gaande vastlegging van de nieuwe rooilijn (artikel 28bis van de Buurtwegenwet, afgeschaft door het decreet van 4 april 2014), kan dus genomen worden na het verlenen van de verkavelingsvergunning.

*Het middel is ongegrond*

...

4.

De verzoekende partij stelt nog in de wederantwoordnota:

“...

100. Uw Raad heeft met haar arrest van 2 april 2014 de schorsing bevolen op grond van dit ernstig bevonden middel.

101. Desalniettemin wijst Verzoeker erop dat de decreetswijziging van 4 april 2014 aan de Buurtwegenwet geen impact heeft op de huidige bestreden beslissing, daar deze dateert van voor deze decreetswijziging. Hoe dan ook, blijkt dat de decreetgever artikel 28bis heeft willen integreren in artikel 28. Met andere woorden is er inhoudelijk niets veranderd met de afschaffing van artikel 28bis:

...

102. De verwijzing naar de Franstalige rechtspraak van de Raad van State kan moeilijk worden getransponeerd naar de huidige casus aangezien in het Vlaamse Gewest tussen de Buurtwegenwet en het Rooilijnendecreet een bijzondere link wordt gelegd, dat niet het geval is in het Waalse gewest. Sterker nog, werd de Buurtwegenwet inmiddels afgeschaft in het Waalse gewest.'

*In elk geval weerlegging de verwerende partij noch het OCMW niet dat er geen rooilijnplan werd vastgesteld voor de verbreding van de Kraaijenbroekstraat.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de beschrijving van de aanvraag blijkt dat wordt voorzien in de realisatie van 12 kavels en de aanleg van nieuwe wegenis die zal aantakken in de vorm van twee doodlopende straten (type pijpekop) op de Kraaijenbroekstraat, en dat onder meer de “heraanleg van de Kraaijenbroekstraat” ook deel uitmaakt van de aanvraag. In de toelichtende nota bij de aanvraag wordt onder meer overwogen dat “de Kraaijenbroekstraat (...) een gemeenteweg (buurtweg nr. 32) met een officiële breedte gaande van 4,80m tot 3,30m (is)” waarvan “het tracé wordt gewijzigd zoals aangeduid op het plan” (bijlage 12I administratief dossier).

2.

In zijn verslag van 19 december 2013 heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aangevuld met een bijkomende “nota aan de deputatie van Vlaams-Brabant” van 20 december 2013, gewezen op een “*procedureel probleem met buurtweg nr. 32*”. Daarbij wordt verduidelijkt dat bij een verkaveling een te wijzigen buurtweg, *in casu* een “verbreding”, onderworpen is aan de procedure van “*de artikelen 27 tot en met 29 van de Wet op de Buurtwegen van 10 april 1841*” (Buurtwegenwet), en dat deze moet zijn doorlopen “*vooraleer*” de verkavelingsvergunning kan worden toegekend. Het advies van de provinciale dienst Mobiliteit van 14 november 2013 (bijlage 7 administratief dossier) heeft eenzelfde strekking.

De bestreden beslissing verwijst, hierbij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijtredend, bij de beoordeling (randnummer 5.7, punt c) inzake de “nieuwe wegenis” naar artikel 4.2.17, §2 VCRO, waarbij wordt vastgesteld dat “de gemeenteraad van Dilbeek keurde op 25 juni 2013 het tracé van de nieuwe weg goed”. In de bestreden beslissing wordt vervolgens, in tegenstelling tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, overwogen (randnummer 5.7, punt d) dat deze nieuwe wegenis onder meer de verbreding van de Kraaienbroekstraat die “samenloopt” met de buurtweg nr. 32 omvat, dat de voorliggende aanvraag de verbreding tot 7m beoogt waarbij een strook van 3,7m breed van het voorliggend perceel gratis wordt afgestaan aan de gemeente Dilbeek, dat de wetgeving van de buurtwegen de maximale bescherming van de buurtwegen beoogt, dat wanneer een vergunningsaanvraag het verleggen of afschaffen van een buurtweg beoogt, “*voorafgaand*” de procedure voorzien in de wet op de buurtwegen doorlopen moet worden, dat in dit geval door de verbreding van Kraaienbroekstraat het tracé en het gebruik van de oorspronkelijke buurtweg “niet” in het gedrang komt.

3.1.

De volgens de verzoekende partij geschonden artikelen 27 tot en met 28bis, zoals gewijzigd bij wet van 20 mei 1863 (artikel 28) en wet van 9 augustus 1948 (artikel 28bis), van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, zoals deze golden op het moment van het nemen van de bestreden beslissing, luiden als volgt:

“ ...

*Art.27. de gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de aanleg, de rechtekking, de verbreding en de afschaffing der buurtwegen.*

*In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens 's konings goedkeuring, van ambtswege de aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk.*

*Art.28. De aanleg, de afschaffing of de wijziging van een buurtweg moeten voorafgegaan zijn van een onderzoek.*

*De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.*

*De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.*

*Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking.*

*Art.28bis. Een buurtweg mag slechts na de goedkeuring door de Koning van een algemeen rooiingsplan worden aangelegd, of rechtgetrokken, de bestendige deputatie gehoord.*

*...*

### 3.2.

In de parlementaire voorbereidingen wordt inzake de “Koninklijke goedgekeuring” in de zin van artikel 28bis verduidelijkt dat “aan de Staat het middel word[t] gegeven om de aan de buurtwegennet aan te brengen wijzigingen van dichterbij te controleren”, waaruit blijkt dat het vaststellen van een rooilijnplan door de Koning, thans de gewestregering, als controlemiddel moet voorafgaan aan de beslissing over de aanleg, rechtekking, verbreding of afschaffing van een buurtweg (zie *Parl.St. Kamer*, 1947-1948, nr. 54, p.5).

Artikel 6 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (Rooilijnendecreet) luidde op het moment van het nemen van het bestreden besluit als volgt:

*“ ...*

*Voor wat betreft buurtwegen, zoals bedoeld in de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, is dit decreet slechts van toepassing voor zover de buurtweg behoort tot het openbare domein. Het vaststellen van rooilijnplannen voor deze buurtwegen gebeurt op basis van de procedure voor de vaststelling van een gemeentelijk rooilijnplan zoals bepaald in afdeling 2, hoofdstuk II, van dit decreet. Op de overige buurtwegen is dit decreet niet van toepassing.*

*...”*

### 3.3.

Uit de hierboven aangehaalde bepalingen volgt onder meer dat de verkavelingsvergunning, waarbij de buurtweg nr. 32 voor zover deze “samenloopt” met de heraanleg van de Kraaienbroekstraat, op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing slechts rechtsgeldig kan worden verleend mits voldaan wordt aan twee voorafgaande voorwaarden:

- de vaststelling van de rooilijn conform de procedure voorzien in artikel 28bis van de wet van 10 april 1841 of, in zover de zate tot het openbaar domein behoort, conform het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen;
- de procedure zoals voorzien in artikel 27 en 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen voor wijziging (verbreding) van de buurtweg.

### 3.4.

Met amendement nr. 21 werden de artikelen 27 en 28 inmiddels gewijzigd met de artikelen 76 en 77 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, en bij amendement nr. 22 werd artikel 28bis opgeheven bij artikel 78 van eenzelfde decreet (*Parl. St. VI. Parl.*, 2013-2014, stuk 2371/4, 22).

Met het eveneens aangenomen amendement nr. 20, waarbij in artikel 27, eerste lid de woorden “de aanleg, de rechtekking, de verbreding en de afschaffing der buurtwegen” vervangen worden door de woorden “de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg en eventueel het bijhorende ontwerp van rooilijnplan”, wordt als verantwoording vermeld (*Parl. St. VI. Parl.*, 2013-2014, stuk 2371/3, 17):

*“ ...*

*De (niet-officiële) vertaling van de oorspronkelijke Franstalige wet hanteert in de artikelen 27, 28 en 28bis van de wet verschillende termen door elkaar voor de opening (aanleg), wijziging (verandering), rechtekking en vernietiging (afschaffing). Deze begrippen hebben tot uiteenlopende interpretaties geleid.*

*Gelet op de voorgestelde wijzigingen aan artikel 28 (zie amendement nr. 21) wordt een uniforme Nederlandstalige terminologie gehanteerd inzake “opening, afschaffing, wijziging en verlegging” in hoofdstuk III van de wet.*

*Een ‘wijziging van een buurtweg’ dient begrepen te worden als elke verandering van de breedte of het tracé van de buurtweg, waarbij het begin- en eindpunt van de bestaande buurtweg met elkaar verbonden blijven. Een wijziging van verharding valt niet onder het begrip ‘wijziging van een buurtweg’ zoals bedoeld in dit artikel, tenzij uiteraard die verharding gepaard gaat met een versmalling of verbreding. Deze wijziging van verharding blijft desgevallend onderworpen aan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.*

*Zodra de verbinding tussen begin- en eindpunt van de bestaande buurtweg onderbroken wordt of (deels) zal gebeuren via andere bestaande wegenis, is er sprake van een (gedeeltelijke) afschaffing.*

*Het begrip ‘verlegging’ werd in de Buurtwegenwet van 1841 niet expliciet vermeld. Het is een complex begrip dat zowel een afschaffing als, naargelang de aard en de omvang ervan, de opening of wijziging kan omvatten. Omwille van de duidelijkheid wordt dit begrip thans ingebracht.*

*...*

#### 4.

Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever met de aanpassing van de Buurtwegenwet onder andere een meer “uniforme Nederlandstalige terminologie” heeft willen hanteren, waarbij wordt verduidelijkt dat een “*versmalling of verbreding*” ook valt onder het begrip “*wijziging van een buurtweg*”. Er kan bijgevolg niet ernstig worden betwist dat de zate van de buurtweg en de Kraaienbroekstraat samenvallen. In de bestreden beslissing wordt immers vastgesteld dat de beddingen van deze wegenis “samenloopt”, zoals vermeld onder randnummer 2. Hierdoor moet met de verzoekende partij worden vastgesteld dat een verbreding van de Kraaienbroekstraat ook een wijziging van de buurtweg nr. 32 inhoudt. De repliek in de antwoordnota dat op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing “*de feitelijke verbreding van de weg niet noodzakelijkerwijze ook de verbreding van de buurtweg impliceerde*”, kan dus niet worden gevolgd.

Evenmin kan ernstig worden betwist dat de buurtweg nr. 32, die “samenloopt” met de Kraaienbroekstraat, zal behoren tot het openbaar domein gezien de kosteloze grondafstand voor de gevraagde verbreding. Op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, zoals hierboven reeds aangegeven onder randnummer 2, lag slechts een gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2013 inzake het tracé van de nieuwe wegenis, waarvan bij de bespreking van het zesde middel bovendien werd vastgesteld dat deze als onbestaand moet worden beschouwd. In de bestreden beslissing wordt, vermeld onder randnummer 2, overwogen dat onder meer bij een wijziging van een buurtweg de in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen voorgeschreven procedure “voorafgaand” aan de afgifte van een verkavelingsvergunning moet doorlopen worden.

#### 5.

Artikel 4.3.3 VCRO bepaalt dat indien, hetzij uit de verplicht in te winnen adviezen, hetzij uit het aanvraagdossier, blijkt dat het aangevraagde strijdig is met “direct werkende normen”, de vergunning wordt geweigerd of in de aan de vergunning verbonden voorwaarden waarborgen worden opgenomen met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving. Onder “direct werkende normen” wordt verstaan: “*supranationale, wetskrachtige, reglementaire of beschikkende*



*bepalingen die op zichzelf volstaan om toepasbaar te zijn, zonder dat verdere reglementering met het oog op precisering of vervollediging noodzakelijk is*". Hiervoor werd reeds vastgesteld dat het aangevraagde de verbreding van een buurtweg inhoudt, zonder dat de procedure voor de wijziging van buurtwegen, zoals bepaald in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, werd gevolgd. Het kan derhalve niet ernstig worden betwist dat uit het aangevraagde blijkt dat het strijdig is met "direct werkende normen".

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing niet werd voorafgegaan door de voorgeschreven procedure in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen en het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststellingen en realisatie van de rooilijnen, hetgeen direct werkende normen zijn, waardoor de bestreden beslissing derhalve niet rechtsgeldig is tot stand gekomen.

Het achtste middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het OCMW BRUSSEL is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente DILBEEK, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 16 januari 2014 waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek niet wordt ingewilligd en aan de (eerste) tussenkomende partij een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in 12 kavels en de aanleg van nieuwe wegenis op het perceel gelegen te 1700 Dilbeek, Kraaienbroekstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 65.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van zes maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 6 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER