

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

## ARREST

nr. S/2010/0008 van 9 maart 2010  
in de zaak 2009/0100/SA/2/0064

*In zake:*



verzoekende partij

*tegen:*

het **VLAAMSE GEWEST**, vertegenwoordigd door de Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc VAN BEVER  
kantoor houdende te 1850 Grimbergen, Pastoor Wouterstraat 32 bus 7  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomende  
partij:*



Bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel KIEKENS  
kantoor houdende te 1082 Brussel, Dokter Sweitzerplein 18

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld bij aangetekende brief van 5 december 2009 strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het agentschap R-O Vlaanderen, afdeling Vlaams Brabant van 30 oktober 2009. Met dit besluit werd aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van 9 stadsvilla's met in totaal 54 appartementen op een perceel gelegen te 1853 Grimbergen, [REDACTED], gekend ten kadaster onder [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 februari 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in persoon verschijnt, werd gehoord.

Advocaat Marc VAN BEVER die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Michel KIEKENS die verschijnt voor de tussenkomen de partij, werden gehoord.

Ter zitting van 23 februari 2010 werd de zaak in voortzetting gesteld naar de zitting van 2 maart 2010 teneinde de tussenkomen de partij toe te laten een attest te bezorgen met betrekking tot de al dan niet onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunning.

Ter zitting van 2 maart 2010 verscheen geen der partijen.

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

### **III. TUSSENKOMST**

De [REDACTED] vraagt met een op 15 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in de schorsingsprocedure te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 9 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

### **IV. FEITEN**

Op 30 mei 2008 wordt een ontvangstbewijs verstrekt aan de tussenkomen de partij voor de door haar ingediende aanvraag voor het oprichten van 9 stadsvilla's met 54 appartementen.

De bouwaanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te 1853 Grimbergen, [REDACTED], gekend ten kadaster onder [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan "Halle-Vilvoorde-Asse" gelegen in een woongebied. De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een op 29.09.1989 bij koninklijk besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 4 Strombeek (Romeinse Steenweg), wijziging 1.

Er werd een onder voorbehoud gunstig advies verleend door de afdeling Onroerend Erfgoed (cel Archeologie) van het Agentschap R-O Vlaanderen (thans het Agentschap Ruimte en Erfgoed), een gunstig advies door het Agentschap voor Natuur en Bos, een onder voorbehoud gunstig advies door de dienst Provinciale waterlopen, een gunstig advies door de afdeling Natuurlijke Rijkdommen en een voorwaardelijk gunstig advies door het college van burgemeester en schepenen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 50 bezwaarschriften ingediend, waarvan 49 in bijna identieke bewoordingen.

Een der “collectieve” bezwaren betreft de terreinbezetting en wordt als volgt geformuleerd:

“.....

*Krachtens artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA is “de totale bebouwbare oppervlakte 50% van de perceelsoppervlakte”. Ook de huidige aanvraag dient wegens onverenigbaarheid met dat artikel afgewezen te worden.*

*De Raad van State heeft steeds als vaste rechtspraak gehuldigd dat wegen in metselwerk of met verharde of harde materialen, of andere verhardingen, bv. met asfalt of betonklinkers – zoals parkings -, bouwwerken zijn in de zin van de stedenbouwwet. Die stelling is thans als regel opgenomen in artikel 99, § 1, eerste lid, 1 °, en tweede lid, van het Vlaams decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Laatstgenoemde decreetbepaling stelt met name uitdrukkelijk dat “onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1 °, wordt verstaan o.m. “het aanbrengen van verhardingen”.*

*Er zij bovendien nog aan herinnerd dat artikel 12 van de stedenbouwkundige voorschriften de verplichting oplegt de “circulatie- en toegangswegen” te verharderen.*

*Oppervlakte binnen een bouwperceel, ingenomen door verharde wegen of andere verhardingen (zoals asfalt, betonklinkers of rasters in beton of baksteen), zoals voorzien in het bouwproject, vormen derhalve bebouwde oppervlakten in de zin van de stedenbouwwet en haar uitvoeringsreglementen. Zij moeten derhalve aanzien worden als bebouwde oppervlakten en dus meegeteld worden voor de berekening van de “grondbezetting of bebouwingsdichtheid”.*

*In de “verklarende nota”, gevoegd bij de huidige bouwaanvraag, geeft de bouwaanvrager opnieuw 4.773,99 m<sup>2</sup> als totale bouwoppervlakte aan.*

*In zijn schorsingsarrest nr. 159.606, van 6 juni 2006 heeft de Raad van State overwogen wat volgt:*

*“...dat niet enkel met de eigenlijke gebouwen, maar met de bevloeringen, de terrassen en andere verhardingen rekening moet worden gehouden voor de berekening van “de totale bebouwbare oppervlakte” in de zin van artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg”.*

*Dit betekent dus dat de grondbezetting in het bouwproject als volgt berekend moet worden:*

<i>oppervlakte ondergrond:</i>	<i>2.962,39 m<sup>2</sup></i>
<i>oppervlakte delen op volle grond:</i>	<i>1.443,03 m<sup>2</sup></i>
<i>oppervlakte terrassen en verhardingen op volle grond:</i>	<i>1.200,73 m<sup>2</sup></i>
<i>totale verharde oppervlakte:</i>	<i>5.306,15 m<sup>2</sup></i>

*Volgens het bouwplan “plan oppervlakteberekening”, plan nr 9, neergelegd in het huidige bouwdoossier, bedragen de “verhardingen op volle grond” 668,57 m<sup>2</sup>.*

*Bij deze schatting wordt geen rekening gehouden met de verhardingen die noodzakelijk zijn voor de vereiste parkeerplaatsen en voor de brandwegen, geschikt voor wagens van tenminste 13 ton.*

*Hoewel elk appartement op de eerste en tweede verdieping (in alle blokken), over een terras beschikken, is dat niet het geval voor de appartementen op de gelijkvloerse verdieping. Wordt er rekening mee gehouden 1) dat ook de gelijkvloerse appartementen over een terras beschikken – hetgeen ons een veel redelijker en met de te verwachten realiteit beter overeenstemmende hypothese lijkt, - en 2) dat de onmisbare brandwegen en parkeerplaatsen door middel van grasraten verhard worden, dan is de verhouding B/T  $5.306,15 : 9.587 = 55,34 \%$  dit is duidelijk meer dan toegelaten door artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften.*

*De ingediende bouwplannen moeten derhalve worden afgewezen als bestaanbaar met meergenoemd artikel 11, dat stelt dat de totale bebouwbare oppervlakte 50 % is van de perceelsoppervlakte*

*....”*

Op 1 december 2008 heeft het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot dit bezwaar het volgende standpunt ingenomen:

*“... ”*

*(B5) Mogelijk gegrond. De beoordeling van dit advies (noot, dient gelezen te worden als bezwaar) hangt af van de interpretatie van het schorsingsarrest nr. 159.606 van de Raad van State van 6.06.2006, dat ondermeer stelt dat: “overwegende dat (...) niet enkel met de eigenlijke gebouwen, maar ook met de bevloeringen, de terrassen en andere verhardingen rekening moet worden gehouden voor de berekening van de “totale bebouwbare oppervlakte”, in de zin van artikel 11 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg;”*

*Volgens de interpretatie van de aanvrager en ontwerper dienen de oppervlakte van de ondergrond, de delen van gebouwen op volle grond en de terreinverhardingen (uitgezonderd waterdoorlatende verhardingen in grasraten) samengeteld te worden teneinde de totale bebouwde oppervlakte te bekomen. Volgens deze berekening (plan 9) bedraagt deze dan 4773,99 m<sup>2</sup> of 49,80% van de totale perceelsoppervlakte, en is de totale bebouwbare oppervlakte bijgevolg conform de voorschriften van het BPA.*

*Bezwaarindieners menen echter dat eveneens de verhardingen in grasraten, gebruikt als brandweg en parkeerplaatsen, in rekening gebracht moeten worden. Volgens de berekening in het bezwaarschrift wordt zo een totale verharde oppervlakte van 5306,15 m<sup>2</sup> bekomen, of 55,34% van de oppervlakte van het perceel. Dit bezwaar is, gelet op het eerder arrest van de Raad van State, mogelijk gegrond.*

*Een alternatieve interpretatie van het arrest van de Raad van State is dat de ondergrondse bebouwing niet in rekening dient gebracht te worden bij de bepaling van de totale bebouwbare oppervlakte, gezien die in het arrest niet expliciet vermeld worden. In dat geval bedraagt de totale bebouwde oppervlakte, berekend door het optellen van de oppervlakten van bovengrondse bouwdelen en verhardingen (zoals vermeld op plan 3 en plan 9), 4531m<sup>2</sup>, of 47,26%.*

*Een laatste interpretatie is dat brandwegen enkel aangelegd worden uit veiligheidsoverwegingen en gebruikt worden in noodgevallen. De oppervlakte van deze groene verhardingen dient bijgevolg niet meegerekend te worden in de bepaling van de “totale bebouwde oppervlakte”. De parkeerplaatsen uitgevoerd in grasraten zullen echter wel dagelijks gebruikt worden, waardoor deze verhardingen deel uitmaken van de totale bebouwde oppervlakte. Volgens eigen berekeningen blijkt dat de oppervlakte aan parkeerplaatsen en toeritten, niet gelegen boven ondergrondse verhardingen, ongeveer 250m<sup>2</sup> bedraagt. Wanneer deze oppervlakte bijkomend in rekening wordt gebracht*

*bedraagt de totale bebouwde oppervlakte ongeveer 5025 m<sup>2</sup>, of meer dan 52% van de totale perceelsoppervlakte.*

*De definitieve beoordeling van dit bezwaar, en de interpretatie van het schorsingsarrest van de Raad van State, rust bij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.*

*...*

Op 30 oktober 2009 beslist de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vergunning te verlenen onder meer op grond van de volgende overwegingen:

*“ ...*

*Evaluatie bezwaren*

*Het college heeft over de bezwaren beraadslaagd. Er wordt akkoord gegaan met het standpunt van het college. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar maakt zich het standpunt van het college eigen en vult het aan zoals hieronder weergegeven.*

*....*

*- (B5) Mogelijk gegrond. De beoordeling van dit advies (noot: lees bezwaar) hangt af van de interpretatie van het schorsingsarrest nr 159.606 van de Raad van State van 6.06.2006, dat ondermeer stelt dat:*

*.....*

*Dit bezwaar is, gelet op het eerder arrest van de Raad van State ongegrond. In het arrest van de Raad van State nummer 173.483 van 12 juli 2007 wordt gesteld dat het aanleggen van een brandweerweg bestemmingsongevoelig is. Daarom kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de oppervlakte van de brandweerweg niet meegerekend wordt bij de berekening van de maximaal mogelijk bebouwbare oppervlakte. Overigens bestaat de brandweerweg uit een honingraatstructuur die ingezaaid is met gras. Daardoor heeft deze weg en de parkings niet het uitzicht of het karakter van een constructie. In de praktijk zal er geen verschil zijn tussen de brandweerweg en een gewoon grasperk. Een grasperk dat versterkt wordt door dergelijke honingraatstructuur blijft onverminderd zijn uitzicht als grasperk behouden, ook als worden sommige delen ervan gebruikt als parking. Bij de berekening van de maximaal toelaatbare bebouwde oppervlakten moet in alle redelijkheid dergelijke parkings in met honingraat versterkt gras niet bij de bebouwde oppervlakte worden meegerekend.*

*....”*

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening oordeelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar onder meer als volgt:

*“ ...*

*De ordening van het gebied ligt in detail vast in de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met het van toepassing zijnde bijzonder plan van aanleg. De aanvraag past bijgevolg in de gewenste ordening van het gebied.*

*Het ontwerp is in strijd met de bepalingen van BPA 4 – Herziening (M.B. 29.09.1989) voor wat betreft het materiaalgebruik (zinkkleurige PVC en fotovoltaïsche cellen als dakbedekking) en de bouwdiepte (16m04 voor bouwblok D) van de gebouwen. Op een met redenen omkleed advies van het college van burgemeester en schepenen kan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar afwijkingen toestaan van de voorschriften van het BPA, voor wat betreft de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de*

voorschriften in verband met hun uiterlijk (art 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening van 22.10.1996 en wijzigingen).

Er kan akkoord gegaan worden met een afwijking op de voorschriften in verband met het uiterlijk van de bouwwerken.

.....

Het ontwerp wijkt eveneens af van de opgelegde bouwdiepte van 15 meter. Voor blok D wordt een bouwdiepte van 16,04m voorzien. Afhankelijk van de interpretatie van het begrip bouwdiepte kan, zoals aangehaald in de bezwaarschriften, gesteld worden dat voor alle bouwdelen de bouwdiepte van 15m overschreden wordt. Redelijkerwijs kan echter geoordeeld worden dat de bouwdiepte gerekend dient te worden vanaf de zijde van het gebouw waarin met de hoofdingang geplaatst is. Er kan akkoord gegaan worden met een afwijking op de bouwdiepte van 15m voor het blok D, gezien dit bouwblok kadert in het algemeen ontwerp van het project en geen hinder veroorzaakt voor aanpalende eigendommen. Het project vormt een eigen stedenbouwkundige eenheid, wat zijn weerspiegeling vindt in de voorschriften van het BPA.

In het ontwerp worden bovengronds 28 parkeerplaatsen voorzien (...) en 73 parkeerplaatsen ondergronds (...). (...) Dit is in overeenstemming met het gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen en kan als voldoende beschouwd worden voor het project.

De achtergelegen blokken beschikken evenwel niet over bovengrondse parkeerplaatsen. Het gebruik van grasraat zowel voor de brandweg als voor de parkeerplaatsen bovengronds, kan mogelijk verwarring scheppen en aanzetten in het achterste gedeelte om op de grasraat te parkeren. Er dient een duidelijk visueel onderscheid te zijn tussen de grasraten gebruikt als parking en deze gebruikt als brandweg.

....

In het advies van het college wordt erop gewezen dat er geen fietsenstallingen voorzien zijn. De inrichting van fietsenstallingen in het gebouw is vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning in zoverre er geen constructieve ingrepen gebeuren. De aanvrager kan dus intern fietsenstallingen realiseren, zonder daar een stedenbouwkundige vergunning voor aan te vragen. Zelfs indien daarvoor enkele parkeerplaatsen zouden moeten opgeofferd worden, dan nog zijn er voldoende parkeerplaatsen (nu 101 parkeerplaatsen voor 54 wooneenheden).

### **Algemene conclusie**

De aanvraag is om bovenvermelde redenen en mits naleven van de onderstaande voorwaarden planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

....”

Dit is de bestreden beslissing, genomen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 30 oktober 2009.

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

### **Ontvankelijkheid van de vordering *ratione temporis***

De bestreden beslissing wordt door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan het college van burgemeester en schepenen overgemaakt bij brief van 30 oktober 2009 met verzoek, overeenkomstig artikel 4.7.26, §4, 6° VCRO, over te gaan tot aanplakking van de beslissing op de bouwplaats.

In het door de verwerende partij neergelegde administratief dossier, noch in het bundel van de verzoekende partij bevindt zich het attest van aanplakking. Dergelijk attest kan nochtans op eenvoudig verzoek door elke belanghebbende aangevraagd worden overeenkomstig artikel 4.7.26, §4, 7° VCRO.

Op grond van artikel 4.7.26, §4, 6° VCRO dient de aanplakking door het gemeentebestuur te gebeuren binnen de 10 dagen na ontvangst van de beslissing. Hoewel deze termijn niet op straffe van nietigheid is voorgeschreven, mag aangenomen worden dat elk gemeentebestuur, en inzonderheid de bevoegde burgemeester, erover waakt dat de aanplakking tijdig gebeurt.

Nu omtrent de precieze datum van aanplakking geen stavingstukken worden voorgelegd en de verzoekende partij voorhoudt dat de aanplakking slechts gebeurde op 20 november 2009 - wat door de verwerende partij niet wordt betwist - dient op eerste zicht aangenomen te worden dat het door de verzoekende partij bij aangetekende brief van 5 december 2009 ingediende beroep tijdig werd ingesteld.

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

Uit de samenlezing van artikel 4.8.13 VCRO en artikel 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet afgeleid worden dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Ter zitting van 23 februari 2010 verklaarde de raadsman van de tussenkomende partij dat de bestreden vergunning voorlopig niet zou worden uitgevoerd en dit tot wanneer de Raad zou geoordeeld hebben over de vordering tot vernietiging van de bestreden vergunning. Als reactie hierop liet de verzoekende partij weten dat zij in dat geval niet aandrong op een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning.

De behandeling van de zaak werd verdaagd naar de zitting van 2 maart 2010 teneinde de tussenkomende partij de mogelijkheid te geven een attest voor te leggen met betrekking tot de al dan niet onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aan haar toegekende stedenbouwkundige vergunning.

Ter zitting van 2 maart 2010 nam de Raad kennis van het schrijven van de raadsman van de tussenkomende partij in datum van 23 februari 2010 waarin het volgende werd gesteld:

“....

*Bevestig ik U dat mijn cliënte ████████ er zich toe verbindt geen aanvang te maken met de werken zoals vergund bij de litigieuze bouwvergunning waarvan schorsing werd gevraagd*

*en dit zolang uw Raad ten gronde geen uitspraak zal hebben gedaan over het ingediende verzoek tot vernietiging.*

*Ik meen te mogen bevestigen dat aldus het overigens door mijn cliënte betwiste verzoek tot schorsing zijn belang verliest.*

*Ik heb ter zitting genoteerd dat [REDACTED] in deze omstandigheden ook niet verder aandringt op schorsing der vergunning.*

*... ”*

De verzoekende partij bevestigt de ontvangst van de brief van meester KIEKENS bij niet-gedateerde brief, door de Raad ontvangen op 1 maart 2010:

*“ ...*

*Met deze brief wil ik u meedelen dat ik de brief van meester Kiekens goed heb ontvangen. Hierin bevestigt hij dat zijn cliënte [REDACTED] er zich toe verbindt geen aanvang te maken met de werken zoals vergund bij de litigieuze bouwvergunning waarvan schorsing werd gevraagd en dit zolang uw Raad ten gronde geen uitspraak zal hebben gedaan over het ingediende verzoek tot vernietiging.*

*Gelet op deze brief en gelet op wat u op de zitting van 23 februari 2010 heeft gezegd zal ik zo vrij zijn niet aanwezig te zijn op de zitting van 2 maart eerstkomend.*

*... ”*

Door de verzoekende partij wordt niet uitdrukkelijk afstand gedaan van de door haar ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Een afstand van geding kan evenwel niet vermoed worden, doch moet uitdrukkelijk gesteld worden. De brief van de verzoekende partij van 1 maart 2010 kan niet geïnterpreteerd worden als een afstand van haar vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning.

Uit de verklaringen van de verzoekende partij ter zitting van 23 februari 2010 kan echter wel afgeleid worden dat de verzoekende partij momenteel niet aandringt op een uitspraak omtrent de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan enkel bevolen worden indien die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partij nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomenende partij, zijnde de begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak omtrent de vordering tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit moment voor de verzoekende partij geen nut meer aangezien de bestreden beslissing in die periode geen nadeel aan de verzoekende partij kan berokkenen.

Het komt de Raad voor dat in deze omstandigheden de zaak onbepaald dient te worden uitgesteld.



Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad door de verzoekende partij op gelijk welk ogenblik opnieuw gevat worden.

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

1. de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
2. de uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 maart 2008, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW,        griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS