

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 26 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0089  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0450/A/0427

Verzoekende partij	mevrouw <b>Marie VAN ZUYLEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Ive VAN GIEL en Els EMPEREUR met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partij	de heer <b>Serge BRISON</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dominique VERMER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1160 Brussel, Tedescolaan 7

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos van 7 juli 2014 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwbouw eengezinswoning op een perceel gelegen te Drogenbos, Frankveld zn, met als kadastrale omschrijving 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie B, nr. 242D3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 mei 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 juli 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 januari 2017.

Advocaat Olivier DROOGHMANS loco advocaten Ive VAN GIEL en Els EMPEREUR voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Lore MELS loco advocaat Dominique VERMER voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 21 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een nieuwbouw eengezinswoning” op een perceel gelegen te Drogenbos, Frankveld zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Frankveld’ goedgekeurd op 25 juli 2008, in een zone voor half open bebouwing (art. 9), zone voor tuinen (art. 14) en zone voor achteruitbouw (art. 12).

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

*Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften*

*Gewestplan: Halle-Vilvoorde-Asse (K.B. 07 maart 1977): gelegen in woongebied. Bijzonder Plan van Aanleg: BPA Frankveld (P1.6. 25 juli 2008):*

- *Art. 9: Zone voor halfopen bebouwing;*
- *Art. 12: Zone voor achteruitbouw;*
- *Art. 14: Zone voor tuinen.*

*Ruimtelijk Uitvoeringsplan: Niet van kracht.*

*Goedgekeurde en niet vervallen verkaveling (ref.): Niet van toepassing.*

*Toepasselijke verordeningen:*

*Gewestelijke verordening hemelwater: het bouwproject voorziet in de aanleg van hemelwaterputten met een volume van 5.000L voor opvang van het hemelwater van alle niet-waterdoorlatende verharde oppervlakten. Voorliggende aanvraag voldoet aan de verordening.*

*Verordening toegankelijkheid: Niet van toepassing*

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

*Historiek van het dossier:*

- *S.V. 60/13: Nieuwbouw eengezinswoning: Weigering op 24 februari 2014*

*Plaatsbeschrijving: Voorwerp van de aanvraag bevindt zich op de hoek van de Frankveld met de Grote Baan. Het perceel waarop wenst gebouwd te worden behoort tot een samenhangend groter eigendom die zich bevindt op het adres Grote Baan 26, beter gekend als 'Site Claessens' (Inventaris van het bouwkundig erfgoed - 'Verffabriek en directeurswoning' ID205088)*

*Deze heeft volgende beschrijving:*

Voormalige verffabriek met neotraditioneel getint pand aan de straat, aanpalende eenvoudige bedrijfsgebouwen uit de jaren 1930 en achterin gelegen "Villa Claessens" naar verluidt gebouwd als directeurswoning van de verffabriek. Aan de straat vrijstaande L-vormige constructie met verhoogde begane grond en neotraditionele reminiscenties, gelijktijdig gebouwd met het aangrenzende nummer 22, kadastraal geregistreerd in 1929, doch naderhand ingepalmd door de verffabriek. Thans grotendeels beschilderde baksteenbouw van één bouwlaag onder haakse pannen zadeldaken en contrasterende verwerking van kalkhoudende zandsteen voor de onderbouw, vensteromlijstingen en neotraditionele elementen als hoekkettingen en speklagen. Verspreide lelieankers en eenvoudige rechthoekige muuropeningen. De bedrijfsgebouwen van één tot twee bouwlagen onder plat dak werden als verffabriek opgetrokken in opdracht van Scheikundige Guillemain Smeyers en kadastraal geregistreerd in 1933. Achterin gelegen "Villa Claessens", omringd door een grote tuin. Ruime villa met typische vormgeving uit het interbellum, kadastraal geregistreerd in 1938 op een voorheen onbebouwd terrein. Onderkelderde baksteenbouw op onregelmatige plattegrond met karakteristiek verspringende volumes, twee bouwlagen onder monumentaal pannen schilddak met dakkapellen. Markante, gebogen uitbouw met nagenoeg gevelhoge glaspertijl.

Het gedeelte gelegen aan het Frankveld wordt gekenmerkt door halfopen tot open eengezinswoningen van 1 bouwlaag hoog onder zadeldak. De woningen, allen gelegen in verkaveling, hebben een grote eenvormigheid. Het voorwerp van de aanvraag zal aan deze zijde van de straat ingeplant worden aansluitend op een nog vrijliggende bouwkaavel.

Beschrijving van de aanvraag: Voorwerp van de aanvraag behelst het bouwen van een eengezinswoning met 4 kamers. Het pand krijgt een rechthoekige vorm, over 2 bouwlagen opgericht, met plat dak. Het pand heeft een breedte van 6,42m en een bouwdiepte van 13,39m over 2 bouwlagen en wordt als halfopen woning tegen de perceelsgrens geplaatst.

Aan de voortuinzone wordt een parkeerplaats in grijze klinkers aangelegd.

De gelijkvloerse verdieping bestaat uit: 1 grote open ruimte opgedeeld als bureel bij de inkomsthal, een living in het middelste gedeelte, en een eetkamer met keuken voor het achterste gedeelte. Aan de rechterzijde bevindt zich een wc, 2 berguimtes en de trap naar de eerste verdieping.

De eerste verdieping bestaat uit een badkamer met doucheruimte, een wc, 3 kinderkamers en een hoofdkamer met bijhorende badkamer.

Het tuinperceel wordt met een haagafsluiting omringd. Aan de achterzijde van de woning wordt een terras van 34,1 m<sup>2</sup> in blauwe hardsteen aangelegd.

Het pand wordt met een bruine baksteen afgewerkt. De plinten en dorpels worden in blauwe hardsteen gerealiseerd.

- Het vloerpijl, dorpels en alle ingangen dienen zich 30 cm boven het bestaande maaiveld te bevinden om tegemoet te komen aan het feit dat voorliggende aanvraag gelegen is in een effectief overstromingsgevoelige zone.

- Het maaiveld mag niet gewijzigd worden om zodoende mogelijke overstromingsgevolgen niet af te schuiven op de naburige percelen.

- Het platte dak moet verplicht uitgevoerd worden als groendak om tegemoet te komen aan de effectieve overstromingsgevoeligheid van het perceel.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 07 juli 2014 het volgende:

Beoordeling van de aanvraag

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

Beslissing

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

*Aldus: Vergunning  
Voorwaarden*

*Aan de vergunning worden volgende voorwaarden opgelegd:*

- Strikte naleving van de goedgekeurde plannen.*
  - Aanpalend aan het terrein op perceel Sectie B nr. 242 F 2 (Domein van de Gemeente Drogenbos), in functie van oprichting van hoogspanningscabine voor openbaar nut, grondruil doorgevoerd. In kader van de uitvoering van de werken is er een tijdelijke cabine opgericht op het perceel waar deze bouwaanvraag betrekking op heeft op basis van een mondeling akkoord tussen Eandis en bouwheer;*
  - In functie van de vereiste werken aan de infrastructuur van openbaar nut, die niet georganiseerd kunnen worden zonder impact op het bouwterrein, onderwerp van de aanvraag, kan pas uitvoering gegeven worden aan de realisatie van de stedenbouwkundige vergunning tot 01 januari 2015.*
  - Het vloerpijl, dorpels en alle ingangen dienen zich 30 cm boven het bestaande maaiveld te bevinden om tegemoet te komen aan het feit dat voorliggende aanvraag gelegen is in een effectief overstromingsgevoelige zone.*
  - Het maaiveld mag niet gewijzigd worden om zodoende mogelijke overstromingsgevolgen niet af te schuiven op de naburige percelen.*
  - Het platte dak moet verplicht uitgevoerd worden als groendak om tegemoet te komen aan de effectieve overstromingsgevoeligheid van het perceel.*
- ...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 november 2014 tot en met 11 december 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De inhoud van dit advies is identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 15 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 januari 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### *5.2 Beschrijving van de aanvraag*

*De aanvraag heeft tot doel een woning op te richten op een gedeelte van een groter goed met monumentale gebouwen: voormalige verffabriek Claessens. Het betrokken perceelsdeel sluit aan op de Frankveldstraat en is met de tuinstrook gericht naar de inkomstzone van de site van de voormalige verffabriek. De woning is voorzien op de rechtse perceelsgrens met een wachtgevel naar het onbebouwde aanpalende terrein. De voorgevelbreedte is 6.42m en de bouwdiepte bedraagt 12m over twee verdiepingen. De woning is met plat dak uitgewerkt. Op de benedenverdieping gaat het om een heel opengewerkte ruimte met de leefruimte, keuken, bureau, en een open trap tegen de gemene muur. Op de bovenverdieping zijn er drie slaapkamers, een dressing en twee badkamers. De woning is ruim beglaasd aan de linker zijgevel en de achtergevel. De buitengevels worden afgewerkt in een bruine baksteen en lichtgrijs aluminium schrijnwerk. Aansluitend bij de woning is er aan de linker zijde een brede verharde strook en achteraan een terras, voor de woning is er nog een verharde oprit als staanplaats voor de wagen.*

#### *5.3 Beschrijving van de plaats*

*Het goed is gelegen in het zuiden van Drogenbos, nabij de grens met Beersel. De omgeving wordt gekenmerkt door een verscheiden gebouwentypologie. Op het perceel in kwestie staan de voormalige bedrijfsgebouwen van de verffabriek 'Claessens'. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door recent opgerichte koppelwoningen langs de Frankveldstraat, in het oosten sluit de site aan op oudere rijwoningen langs de Grote Baan en aan de zuidzijde paalt een smalle uitloper van een parkgebied, dat zich grotendeels bevindt op het grondgebied van de gemeente Beersel.*

*De voormalige verffabriek omvat een neo-traditioneel getint pand aan de straat, aanpalende eenvoudige bedrijfsgebouwen uit de jaren 1930 die bereikbaar zijn via een binnenstraat, en op een afgesplitst achterin perceel, de 'Villa Claessens', naar verluidt gebouwd als directeurswoning van de verffabriek en omringd door een grote tuin. De bedrijfsgebouwen werden als verffabriek opgetrokken in 1933. Ze zijn lang en smal en omvatten één tot twee bouwlagen onder plat dak. De totale lengte van de te gebouwen bedraagt ± 160m. Zowel de verffabriek als de directeurswoning staat vermeld in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*De renovatie van de bedrijfsgebouwen is opgedeeld in 11 delen en wordt in verschillende fasen uitgevoerd. Binnen de eigenlijke fabrieksgebouwen (loten F, G1, G0+H0, H1, H2, H3, I, D en E) werden al meerdere stedenbouwkundige vergunningen verleend. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op lot B, zijnde een gedeelte van het goed aan de overzijde van de toegangsweg naast enkele bijgebouwen, en met de achterzijde gericht naar deze toegangsweg.*

#### **5.4 Historiek**

- op 25 juli 2008 werd een herziening van het BPA Frankveld definitief goedgekeurd. Het BPA voorziet onder meer in een projectzone met woonbestemming op de voormalige bedrijfssite 'Claessens' (vroegere verffabriek) waarbij de bedrijfsgebouwen een nieuwe invulling krijgen in functie van kwalitatief wonen d.m.v. renovatie binnen de bestaande gabariten;
- op 5 december 2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een pand tot eengezinswoning (lot H2). De verbouwing voorziet een kleine uitbouw;
- op 5 december 2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een pand tot eengezinswoning (lot H3). De verbouwing voorziet een kleine uitbouw;
- op 26 december 2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een pand tot eengezinswoning (lot F). De verbouwing voorziet een garage;
- op 23 december 2010 werd door de deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een voormalig industrieel pand naar eengezinswoning met werkplaats (G0+H0);
- op 23 december 2010 werd door de deputatie een stedenbouwkundige vergunning geweigerd het verbouwen van een voormalig industrieel pand naar eengezinswoning (H1);
- op 23 december 2010 werd door de deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een beperkt onderdeel van een aanvraag voor het verbouwen en omvormen van een voormalig industrieel pand naar een eengezinswoning met fotostudio (delen D, E, I en J);
- op 28 januari 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd inzake het uitbreiden van het deel G1. Op 19 mei 2011 werd een voorwaardelijke vergunning bij de deputatie verleend voor dit deel;
- op 15 juli 2011 werd een vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaande opslagplaats naar een eengezinswoning met 3 kamers (lot H1);
- op 9 september 2011 werd een vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaande loods in een eengezinswoning en een fotostudio (delen D, E, I en J);

- op 7 oktober 2011 werd een vergunning verleend voor de aanpassing van gevels van een woning en binnenwijzigingen (lot G0/H);

#### 5.5 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd door de gemeente niet aan een openbaar onderzoek onderworpen. Nochtans dient vastgesteld dat de woning voor wat betreft de dakvorm niet conform is aan het BPA. Het BPA legt een hellend dak op, en maakt een uitzondering voor een plat dak wanneer aangesloten wordt bij een gebouw met plat dak. Hier wordt aangesloten op een onbebouwd perceel, zodat niet zomaar een plat dak mag voorzien worden.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat na het houden van een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Tijdens de beroepsprocedure werd overgegaan tot het houden van een openbaar onderzoek, dat liep van 12 november 2014 tot 11 december 2014. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd twee identieke bezwaarschriften ingediend, ondertekend door 25 bewoners van woningen aan de omliggende straten. Deze bezwaarschriften hebben grotendeels dezelfde inhoud als het beroepsschrift en worden verder behandeld in de beoordeling onder 5.6.

#### 5.6 Beoordeling

a) De beroeper argumenteert dat de aanvraag had moeten worden voorafgegaan door een verkavelingsaanvraag, gezien de aanvraag betrekking heeft op een deel van een groter perceel dat wordt afgesplitst om de woning op te bouwen en een omliggende tuinzone te creëren. Deze stelling kan niet worden bijgetreden, door het realiseren van een bijkomende woning op dezelfde grond als het al bestaande woningencomplex wordt tot het concept gekomen met meerdere gebouwen op één grond, vergelijkbaar met groepswoningbouw of appartementsbouw, waarbij er zowel privatieve als gemene delen bestaan, wat overigens ook al eerder duidelijk is geworden bij de realisatie van de andere delen van het project. De doelstelling om de goede plaatselijke ordening te bewaken en de klijtlijnen van de bebouwing voldoende scherp vast te stellen, kan binnen een concreet project enkel nog beter gerealiseerd worden dan in een verkavelingsvoorstel. In dit geval mag er evenwel geen eigendomsoverdracht (of verhuur of recht van opstal) gevestigd worden vooraleer de woning wordt opgericht. Verkoop op plan is uitgesloten. Art. 20 van de wijziging van de Vlaamse Codex Vlaamse Ordening van 11 mei 2012 verduidelijkt nog eens nadrukkelijk de mogelijkheid om zonder verkaveling al tot bebouwing over te gaan indien deze eigendomsoverdrachten pas nadien worden aangeboden. De wetgeving legt niet op dat daar bewijzen moeten toe geleverd worden. Op het moment dat alsnog een vroegere aanbieding zou plaatsvinden, kan de strijdigheid met art. 4.2.15 worden vastgesteld. Teneinde dit te voorkomen kan bijkomend een voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden.

b) De beroeper verwijst naar de basisakte bij aankoop, waar een parking ter hoogte van het betrokken lot was opgetekend. In deze dient gesteld dat een dergelijke basisakte geen planologisch bindend instrument is, maar slechts een instrument van burgerrechtelijke aard. Bij verder inzicht van deze basisakte (p 17, lot numéro B 'le parking'), blijkt overigens dat al van bij aanvang dit lot uit de verdeling bedoeld was om met een driegevelwoning te bebouwen:

'En propriété privative et exclusive:

*l'espace privative proprement dit y compris l'entière de ses trois façades et sa toiture plate, et les futures constructions sur le terrain à bâtir jouxtant, la jouissance privative dudit terrain étant attribuée au lot B entretemps à charge d'entretien'.*

*Bij de akte is een verdelingsplan opgenomen waarin dit lot B met oppervlakte van 337m<sup>2</sup> duidelijk is weergegeven, dit plan is mee geregistreerd. Een klein stukje van het lot B, zijnde een driehoekje dat toe te voegen is aan de aanliggende parking, zit wel in de vereniging van mede-eigendom, maar de rest van het perceelsdeel is wel degelijk privaat en omschreven om te worden bebouwd met een driegevelwoning, conform de opties van het geldende BPA.*

*Op een tweede illustrerende schets, bedoeld voor het lastenboek voor de gemene delen, is er een parking weergegeven (draagt geen stempel van registratie), die de toestand 'entretemps à charge d'entretien' weergeeft. Dit betekent echter niet dat er een definitieve bestemming als parking is aangegeven, enkel dat de voorlopige aanleg gepland was. De aanvrager verweert hierbij overigens nog dat eerder in een eigenaarsbijeenkomst van 2010 door de beroeper akkoord werd gegaan met de wijze waarop de parking zou worden ingericht, met duidelijke weergave van de toekomstige woning en voegt het plan toe met de handtekening van de beroeper. Uit de voorgelegde stukken blijkt geenszins dat het lot niet bedoeld zou zijn om te bebouwen, bovendien wordt elke vergunning verleend onder voorbehoud van de schending zakelijke rechten (art. 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

*Inzake de waardevermindering die voor de beroepers zouden volgen uit de oprichting van de woning en het mogelijk gebruik van de betrokken grond als parking, dient gesteld dat de waardevermindering niet voortvloeit uit de vergunning zelf, maar uit de realisatie van de planologische opties die eerder al werden vastgelegd voor de plaats en dat dit geen stedenbouwkundig criterium kan zijn. De hoogste waarde dat een goed kan krijgen vloeit steeds voort uit een zo beperkt mogelijke omliggende bebouwing, maar zou als beoordelingscriterium elke verdere ruimtelijke ontwikkeling onmogelijk maken.*

*c) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg Frankveld, goedgekeurd bij M.B. van 25 juli 2008, meer bepaald in de zone voor half open bebouwing (art.9), zone voor tuinen (art.14) en zone voor achteruitbouw art.12). De aanvraag stemt overeen met de grafische weergave van deze stroken. Verder zijn de voorschriften van het BPA nog van toepassing.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de algemene bepalingen voor gebouwen (art. 3), behalve voor wat de dakvorm betreft. Er wordt een plat dak voorgesteld. Het BPA legt een dakhelling tussen 25 en 45 graden op en laat slechts een uitzondering toe wanneer moet worden aangesloten bij bestaande gebouwen met plat dak. In de vergunningsbeslissing wordt opgemerkt dat er een dergelijke afwijking is, maar de gemeente stelt dat er voldoende draagvlak kan zijn om een afwijkende afwerking mogelijk te maken, en dit op termijn. Er wordt echter geen toepassing gemaakt van een werkelijke afwijkingsregel, waardoor de beslissing van de gemeente behept is met een procedurele fout. Ten gevolge hiervan werd tijdens de beroepsprocedure een openbaar onderzoek georganiseerd, om toepassing te kunnen maken van het art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Gezien binnen het complex van de verffabriek ook platte daken voorkomen is er een afdoende ruimtelijke basis om hierop aan te sluiten en tot een goede integratie te komen. Twee platte daken binnen dit complex bevinden zich op minder dan 20m dan de toekomstige woning en determineren hier mee het uitzicht van de plaats. Een toekomstige aanpalende woning op het aanpalende perceel kan ook met een plat dak afgewerkt worden, overeenkomstig wat in het BPA wordt opgelegd. Verderop in deze straatwand hebben de woningen slechts één bouwlaag*

met zadeldak en dus een andere typologie. De typologie van de volgende woningen langs het Frankveld kan overigens niet aangehouden worden bij kleinere percelen bestemd voor woningen in half-open orde, zodat er geen enkele doorslaggevende reden is om hier op aan te sluiten boven een aansluiting bij de gebouwen van de aanliggende verffabriek.. Ruimtelijk is deze afwijking te verantwoorden.

d) Art.4.3.1.§2.3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een BPA, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 4.3.1.§2.1°, behandelen en regelen, dat deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De beginselen uit 4.3.1.§2.1°, zijnde de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, werden allen mee overwogen bij de opmaak van het BPA en dus afdoende vertaald in de voorschriften. Aldus voldoet de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening zoals vervat in het BPA voor de zone.

e) 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 deels, aan de straatzijde, gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er is voorzien in kelderloos bouwen, met de binnenvloer op voldoende hoogte, zodat voldoende veilig wordt gebouwd. Gezien de bodem zich ter plaatse niet leent voor infiltratie werd door de gemeente opgelegd om met een groendak te werken en zo in retentie te voorzien. Deze voorwaarde kan worden bijgetreden. De voorgestelde hemelwaterput zal in die geval met een zuiveringsinstallatie dienen uitgerust te worden, maar dit is geen verplicht planelement.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 5000l, en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

f) De beroeper werpt nog op dat het BPA onder art. 11.5 parkeerplaatsen oplegt voor de site, die nu niet langer ter hoogte van de woning kunnen worden gerealiseerd. Het mag echter duidelijk zijn dat het BPA nooit heeft aangestuurd op het aanleggen van deze parkeerplaatsen op de betrokken plaats en dat dit geenszins kan leiden tot de inperking van de bouw mogelijkheden van de aanvrager. De beroeper vreest nog voor afwenteling van de parkeerbehoefte in het binnengebied van de aanliggende site van de voormalige verffabriek, langs de tuinzone van de woning. Dit kan worden voorkomen door op te leggen dat geen toegang mag genomen worden vanaf de tuinzone naar het binnengebied en het parkeren in dit binnengebied niet toegelaten wordt.

g) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten,



gezondheid en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project zijn gepast. De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit.

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

- de aanvraag geeft uitvoering aan de planologische opties voor de plaats, zoals vertaald binnen het BPA;
- een afwijking voor het plat dak kan gegeven worden, gezien de omliggende bebouwing van de voormalige verffabriek en de mogelijkheid om op het aanpalende onbebouwde perceel in de toekomst een aansluitend een plat dak te voorzien;
- de woning beschikt over alle hedendaags wooncomfort en zal zich goed integreren op deze plaats;
- een stedenbouwkundige vergunning heeft een zakelijk karakter en wordt steeds verleend onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd te worden:

- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- de woning mag maar worden verkocht wanneer de ruwbouw winddicht opgeleverd is;
- de benodigde parkeerruimte bij de woning wordt op het eigen perceel behouden en mag niet worden afgewenteld op het binnengebied van de voormalige verffabriek, een doorgang vanaf de tuinzone mag niet worden gerealiseerd;
- de relevante technische voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 juli 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage).

6. Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

#### **BESLUIT**

1. Het beroep ingediend door Ive Van Giel, Brusselstraat 59/5, 2018 Antwerpen namens Marie Van Zuylen, derde tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Drogenbos van 7 juli 2014, verleend aan Serge Brison, Karmelietenstraat 78, 1180 Ukkel inzake het bouwen van een nieuwbouw eengezinswoning, gelegen Frankveld zn te Drogenbos, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie B, perceelnummer 242d3 ontvankelijk te verklaren;

2. De aanvraag ingediend door Serge Brison, Karmelietenstraat 78, 1180 Ukkel inzake het bouwen van een nieuwbouw eengezinswoning, gelegen Frankveld zn te Drogenbos, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie B, perceelnummer 242d3 te vergunnen met volgende voorwaarden:

- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- de woning mag maar worden verkocht wanneer de ruwbouw winddicht opgeleverd is;
- de benodigde parkeerruimte bij de woning wordt op het eigen perceel behouden en mag niet worden afgewenteld op het binnengebied van de voormalige verffabriek, een doorgang vanaf de tuinzone mag niet worden gerealiseerd;
- de relevante technische voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 juli 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage).

...

Dit is de bestreden beslissing.

#### IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST - HET BELANG VAN DE TUSSENKOMENDE PARTIJ

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij staft haar belang in haar verzoekschrift op haar hoedanigheid van titularis van de bestreden vergunning.

2.

De verzoekende partij betwist de ontvankelijkheid van de tussenkomst:

“ ...

*De verzoekende partij tot tussenkomst is geen begunstigde van de bestreden beslissing. Zij heeft de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd namens Grotebaan bvba. De aanvrager van de vergunning is dus Grotebaan bvba, die de mandant is van tussenkomende partij; De tussenkomst werd bovendien niet ingediend als gemandateerde van Grotebaan bvba maar louter namens tussenkomende partij zelf als vermeende aanvrager van de vergunning. Evenwel is tussenkomende partij als gemandateerde niet de aanvrager van de vergunning, maar wel haar mandante Grotebaan bvba.*

*Bijgevolg is er geen rechtsgrond om de tussenkomst toe te laten.*

*Het verzoek tot tussenkomst van tussenkomende partij is bijgevolg onontvankelijk.*

...”

3.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, werd de bestreden vergunning wel verleend aan tussenkomende partij:*

**“BESLUIT**

*1. Het beroep ingediend door Ive Van Giel, Brusselstraat 59/5, 2018 Antwerpen namens Marie Van Zuylen, derde tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Drogenbos van 7 juli 2014, verleend aan Serge Brison, Karmelietenstraat 78, 1180 Ukkel inzake het bouwen van een nieuwbouw eengezinswoning, gelegen Frankveld zn te Drogenbos, kadastraal bekend: afdeling 1, perceelnummer 242d3 ontvankelijk te verklaren;*

*2. De aanvraag ingediend door Serge Brison, Karmelietenstraat 78, 1180 Ukkel inzake het bouwen van een nieuwbouw eengezinswoning, gelegen Frankveld zn te Drogenbos, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie B, perceelnummers 242d3 te vergunning met volgende voorwaarden: (...)” (zie p. 7 van de bestreden beslissing)*

*De bestreden beslissing werd aldus afgeleverd aan tussenkomende partij, waardoor zij het vereiste belang heeft om tussen te komen in onderhavige procedure.*

*Ook Uw Raad heeft overigens op 21 april 2015 het beroep tot vernietiging ingediend door de verzoekende partij, ter kennis gebracht aan de tussenkomende partij, en niet aan de bvba Grotebaan.*

*Het belang van tussenkomende partij kan bijgevolg niet worden betwist.*

*De exceptie van de verzoekende partij dient te worden verworpen.*

...”

### *Beoordeling door de Raad*

Uit de gegevens van het dossier en meer bepaald het aanvraagformulier en de verklarende nota blijkt dat de tussenkomende partij de vergunningsaanvraag die tot de bestreden beslissing geleid heeft, in haar hoedanigheid van beheerder van de bvba GROTEBAAN heeft ingediend.

Alleen de bvba GROTEBAAN is dus de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, ongeacht de foute aanduiding in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos van 7 juli 2014 en in de bestreden beslissing van de tussenkomende partij als aanvrager.

Daaruit volgt dat de tussenkomende partij de rechtens vereiste hoedanigheid mist om in persoonlijke naam in het geding tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ DE DRAAGWIJDTE VAN DE VORDERING EN DE BEVOEGDHEID VAN DE RAAD**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij werpt op:

*“ ...*

*Verwerende partij gedraagt zich wat betreft het belang van verzoekende partij naar de wijsheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*De ontvankelijkheid van het verzoekschrift wordt echter wel betwist.*

*Verzoekende partij beoogt met de opgeworpen middelen immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.*

*...”*

2.

De verzoekende partij antwoordt:

*“ ...*

*De verwerende partij beweert in haar antwoordnota dat verzoekende partij middels de opgeworpen middelen een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zou beogen, zodat Uw Raad zich in de plaats van verwerende partij zou stellen en de discretionaire bevoegdheid van verwerende partij zou miskennen.*

*Deze bewering kan niet gevolgd worden, nu uit de middelen zelf blijkt dat verzoekende partij Uw Raad aantoont dat de verwerende partij de haar toegekende*

*appreciatiebevoegdheid niet wettig heeft uitgeoefend, alsook dat zij heeft gehandeld in strijd met de in de middelen vastgestelde rechtsregels en algemene beginselen.*

...

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij werpt op dat de door de verzoekende partij aangevoerde middelen “*een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag*” beogen terwijl de Raad enkel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad, moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad inderdaad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan, in deze de verwerende partij, en zich hierbij dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Het door de verzoekende partij ingesteld beroep strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing die een stedenbouwkundige vergunning verleent. Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, strekken de middelen, anders dan de verwerende partij met haar exceptie voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

Uit haar repliek ten gronde blijkt dat de verwerende partij de middelen van de verzoekende partij niet, minstens niet uitsluitend, als zogenaamde opportunitetskritiek heeft begrepen maar evenzeer als kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat de wettigheidskritiek van de verzoekende partij desgevallend als ongegrond dient verworpen te worden, doet hieraan geen afbreuk.

3.

De Raad wenst dan ook op te merken dat het zonder meer formuleren van een exceptie, als was het een stijlformule, zoals de verwerende partij doet, de geloofwaardigheid van haar verweer geenszins ten goede komt. Het staat een partij vanzelfsprekend vrij de ontvankelijkheid van een vordering te betwisten maar, net als een middel overigens, veronderstelt een exceptie de nodige pertinentie en dient zij, zowel in feite als in rechte, voldoende concreet te zijn.

Men kan in alle redelijkheid dan ook niet ernstig voorhouden dat een middel als loutere opportunitetskritiek moet worden afgedaan om in het vervolg van het verweer het betrokken middel als volwaardige wettigheidskritiek te ontmoeten en aldus in essentie het tegenovergestelde te beweren.

In zoverre de verwerende partij zich wat het belang van de verzoekende partij betreft naar de wijsheid van de Raad gedraagt, kan een dergelijke vage en nietszeggende formulering evenmin als een werkelijke exceptie betreffende het belang van de verzoekende partij aangemerkt worden.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld en de excepties, voor zover ontvankelijk, dienen verworpen te worden.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “artikel 4.3.1 §§ 1 en 2 VCRO, uit een schending van de artikel 11.5 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld", en uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel en uit een schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen”.

Zij licht toe:

“ ...

*Doordat de bestreden beslissing een woning vergunt op een terrein waar overeenkomstig het BPA parkeerplaatsen voor het binnengebied voorzien worden;*

*En doordat de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat nog slechts een handvol parkeerplaatsen gerealiseerd zullen kunnen worden, waardoor de bewoners van het binnengebied mobiliteits- en burenhinder dienen te ondergaan;*

*En doordat overeenkomstig de aankoopakte van het lot H3 van verzoekende partij en de basisakte, waarnaar wordt verwezen in de aankoopakte, het betrokken perceel deel uitmaakt van een parkeerzone voor het binnengebied doch dat verwerende partij stelt dat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van zakelijke rechten*

*Terwijl artikel 11.5 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het BPA 10 parkeerplaatsen in openlucht voorziet aan de toegangszone van het binnengebied;*

*En terwijl artikel 4.3.1 VCRO vereist dat volgt dat vergunningen die strijdig zijn met stedenbouwkundige voorschriften dienen geweigerd te worden;*

*En terwijl uit de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991*

*betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen voortvloeit dat de vergunningverlenende overheid die weet heeft van de voorziene parkeerplaatsen in de aankoopakte en basisakte m.b.t. het binnengebied, afdoende moet onderzoeken dat het verlenen van de vergunning nuttig en doelmatig is en kan leiden tot een uitvoering ervan. Zodat de bestreden beslissing de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur en rechtsnormen schendt.*

*Toelichting bij het middel*

*Artikel 4.3.1, §§1 en 2, VCRO bepalen:*

*§ 1. Een vergunning wordt geweigerd*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

*a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

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

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

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

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

[...]

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

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen niet betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen; 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. [...]"(eigen onderlijning)

Artikel 11.5 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het BPA "Frankveld" stelt:

"11.5 Overige bepalingen

De niet bebouwde oppervlakte is bestemd voor toegangen naar de gebouwen, bij voorkeur in een woonerfconcept met een semi-privaat karakter. Slechts 1 in- en uitgang via de Grote Baan is toegelaten, gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot de toegangszone en er zijn maximaal 10 parkeerplaatsen in openlucht toegelaten."

De artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet bepalen:

"Art. 2

De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Art 3

De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Zij moet afdoende zijn."

De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat de motieven steunen op werkelijke bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Bovendien moet de overheid de gegevens die in rechte en in feite juist zijn correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen. Een beslissing schendt de materiële motiveringsplicht wanneer de

motieven waarop ze steunt onjuist of onwettig zijn of de beslissing niet kunnen dragen. (RvS nr. 222.313 van 29 april 2013).

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de op het spel staande belangen te inventariseren en deze gegevens en belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit. (RvS nr. 210.436 van 1 februari 2011)

Het redelijkheidsbeginsel houdt in dat de vergunningverlenende overheid geen beoordeling van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van een B.P.A. en de goede ruimtelijke ordening mag maken die kennelijk onredelijk is.

- woning verzoekster

Verzoekende partij is eigenares en bewoonster van de woning gelegen in een binnengebied te Grote Baan 26. Zij werd eigenares bij notariële akte van 23 maart 2004 (STUK 5). Het betreft "lot H3", zoals vermeld op het plan bij de basisakte, waarnaar in de eigendomsakte wordt verwezen (STUKKEN 6 en 8):

(...)

Eenzijds betreft dit in exclusieve privatieve eigendom een woning met gelijkvloers en verdieping. Anderzijds betreft dit een mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid voor een quotiteit van 11.986/100.000.

Bij stedenbouwkundige vergunning van 5 december 2008 (ref. 44/08) werd vergunning verleend voor het verbouwen van het pand van verzoekster tot een eengezinswoning met 5 kamers ("lot H3") (STUK 8).

De in het B.P.A. voorziene 10 parkeerplaatsen ten behoeve van het binnengebied

Ook de verordende voorschriften van het B.P.A. Frankveld (herziening goedgekeurd op 25 juli 2008) (art. 11.5) voorzien de aanleg van de 10 parkeerplaatsen aan de toegang aan de Grote Baan. Gemotoriseerd verkeer wordt immers beperkt tot de toegangszone:

"De niet bebouwde oppervlakte is bestemd voor toegangen naar de gebouwen, bij voorkeur in een woonerfconcept met een semi-privaat karakter. Slechts 1 in- en uitgang via de Grote Baan is toegelaten, gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot de toegangszone en er zijn maximum 10 parkeerplaatsen in open lucht toegelaten." (STUK 10)

Dit staat ook zo omschreven onder punt 4.2.2 "Projectgebied site Claessens" in de toelichtingsnota bij het B.P.A. (Toelichtingsnota, p. 14 (STUK 10)):

"De private buitenruimte wordt aangelegd in een woonerfconcept waarbij enkel bewonersverkeer toegelaten is en maximum 10 parkeerplaatsen."

Ook op het plan "site Claessens - woonherwaarderingsproject - figuratief plan -wonen in bestaande volumes rond binnenerf" worden bij de ingang aan de Grote Baan de 10 parkeerplaatsen vermeld: "Parking (10 pp.)" (STUK 11)

Het B.P.A. vormt één geheel en dient dan ook vanuit een ruimtelijke logica te worden gelezen, waarbij geen projecten kunnen worden vergund die de realisatie van het B.P.A. en deze ruimtelijke logica, verhinderen, zoals het thans vergunde project.

De bestreden beslissing stelt dat het B.P.A nooit zou hebben aangestuurd op het aanleggen van deze parkeerplaats op de betrokken plaats en dat dit geenszins zou kunnen leiden tot een inperking van de bouw mogelijkheden van de aanvrager. Verwerende partij maakt in haar motivering echter niet duidelijk waarom het B.P.A. niet zou aansturen op het aanleggen van deze parkeerplaatsen aan het begin van de toegangszone. Nochtans stelt artikel 11.5 expliciet dat gemotoriseerd verkeer beperkt dient te blijven tot aan de toegangszone van het binnengebied:

"De niet bebouwde oppervlakte is bestemd voor toegangen naar de gebouwen, bij voorkeur in een woonerfconcept met een semi-privaat karakter. Slechts 1 in- en uitgang via de Grote Baan is toegelaten, gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot de toegangszone en er zijn maximum 10 parkeerplaatsen in open lucht toegelaten." (STUK 10)

Hieruit blijkt duidelijk dat verwerende partij de parkeersituatie ter plaatse niet voldoende heeft geanalyseerd, zoals nochtans van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid

verwacht mag worden. Bovendien motiveert verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende waarom het B.P.A. nooit zou hebben aangestuurd op het aanleggen van de parkeerplaats.

- in de aankoop- en basisakte voorziene parkeerzone

In de basisakte, waarnaar in de verkoopakte wordt verwezen, wordt vermeld:

"Zoals vermeld op het plan in bijlage worden bestaande gebouwen gerenoveerd en gewijzigd om een woonzone en gemeenschappelijke zone voor toegang, tuin en parkings te vormen." (basisakte, p. 11 STUK 7))

Op het plan in bijlage bij de basisakte wordt de parkeerzone ingetekend, gesitueerd ter hoogte van de toegang langs de Grote Baan (STUK 9), op lot B (zie verder), waar ruim de mogelijkheid wordt voorzien om 11 parkeerplaatsen aan te leggen (door het B.P.A. beperkt tot 10, zie verder):

(...)

De gronden waarop de parkeerplaatsen waren voorzien zijn als "lot B" ingetekend (STUK 12):

(...)

De Vereniging van Mede-Eigenaars ("VME"), waarvan verzoekende partij lid is, is eigenaar van het terrein lot B. De aanvraag doet echter afbreuk aan een essentieel aspect van de in de basisakte georganiseerde mede-eigendom.

Het is dus onmiskenbaar duidelijk dat een deel van de gronden, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, dient te worden aangewend om de in de basisakte voorziene parkeerplaatsen, ten behoeve van de bewoners en bezoekers van de Grote Baan 26, te voorzien.

Op diverse plaatsen in de basisakte wordt gerefereerd naar de aanleg van de betrokken parkeerplaatsen. Zo wordt "lot B" in de basisakte (STUK 7, p. 16, I, b)) omschreven als "een parkeerzone met terrein genoemd lot B".

Op p. 17 van de basisakte wordt lot B als volgt omschreven:

"Lot B genoemd "de parking" aangeduid met rode arcering op bijgevoegd plan"

Het aan de basisakte gehechte lastenboek maakt eveneens melding van de inrichting van de parkingzone.

De bestreden beslissing beperkt zich tot de argumentatie dat een basisakte geen planologisch bindend instrument zou zijn en dat een vergunning verleend wordt onder voorbehoud van de schending van zakelijke rechten.

Deze motivering van verwerende partij kan echter niet gevolgd worden. Aangezien verwerende partij middels het beroep van verzoekende partij in kennis werd gesteld van de eigendomsakte en basisakte, diende zij als zorgvuldig handelend vergunningsorgaan deze vergunning te weigeren nu zij weet dat de aanvrager niet over de vereiste hoedanigheid beschikken om het gebouw te realiseren. De Raad van State oordeelde reeds in die zin (RvSt. nr. 21270 16 juni 1981):

Geen enkele wets- of verordeningsbepaling bepaalt uitdrukkelijk dat aanvragen om bouwvergunning slechts door de eigenaars van de grond waarop gebouwd zal worden of de houders van een bouwrecht kunnen worden ingediend. Er kan evenwel niet worden aangenomen dat om het even wie een aanvraag om bouwvergunning voor om het even welk perceel kan indienen. Een aanvraag om bouwvergunning heeft slechts dan zin, wanneer zij uitgaat van, of gedaan wordt in naam van de eigenaar, de houder van een zakelijk recht, de houder van een bouwrecht, kortom van een aanvrager die in rechte de mogelijkheid heeft om de bouwvergunning desgevallend ook uit te voeren.

(...)

Weliswaar treedt de bevoegde overheid, wanneer zij over een bouwaanvraag uitspraak doet, niet als rechter op om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht heeft om op zijn grond een gebouw op te richten, doch wel als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of het weigeren van de bouwvergunning, of een bepaalde wijze



van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is niet de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen. De bevoegde overheid is derhalve niet verplicht de door de aanvrager vermelde hoedanigheid op haar waarachtigheid te toetsen. Evenwel, in geval van twijfel, kan de bevoegde overheid eisen dat een titel waaruit de aangegeven hoedanigheid zou blijken zou worden voorgelegd. Daarenboven vermag de bevoegde overheid, wanneer zij pertinent weet dat de door de aanvrager aangegeven hoedanigheid niet met de werkelijkheid overeenstemt, de bouwvergunning niet af te geven. ' (eigen onderlijning)

In het kader van het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, had verwerende partij dan ook de hoedanigheid van de aanvrager als mede-eigenaar voldoende moeten nagaan, zodat zij op zorgvuldige wijze kon oordelen of de vergunning, om nuttig en doelmatig te zijn, kan leiden tot het uitvoeren ervan. Dit werd echter niet beoordeeld door verwerende partij in de bestreden beslissing, waardoor de beginselen van behoorlijk bestuur geschonden zijn. De motivering in de bestreden beslissing die stelt dat "elke vergunning [wordt] verleend onder het voorbehoud van zakelijke rechten" is dan ook niet afdoende, waardoor tevens de motiveringsplicht zoals vervat in artikel 2 en 3 van de Formele Motiveringswet en het motiveringsbeginsel.

Eerdere vergunningsbeslissing waarin wordt aangehaald dat parking voor de volledige site moet worden ingericht aan de zijde van de Grote Baan

Terzake kan eveneens worden verwezen naar het Deputatiebesluit van 23 december 2010 voor een beperkt onderdeel van een aanvraag voor het verbouwen en omvormen van een voormalig industrieel pand naar een ééngesinswoning met fotostudio (weigering voor D - E - I en voorwaardelijke vergunning voor gastenpaviljoen J) (STUK 3).

In deze vergunningsbeslissing wordt er - in verwijzing naar het Collegebesluit (tot vergunning) van 20 augustus 2010 - op gewezen dat de "parking voor de volledige site wordt ingericht aan de zijde van de Grote Baan" en dat "gebruik van interne straat beperkt" moet zijn (STUK 3, p. 2 onder "bestreden besluit" (eerste streepje)).

De bestreden beslissing hypothekeert de aanleg van de 10 parkeerplaatsen en maakt de realisatie ervan onmogelijk.

Evenwel wordt door het bij wege van de bestreden beslissing vergunde project de aanleg van deze 10 parkeerplaatsen gehypothekeerd en onmogelijk gemaakt.

Het is dan ook duidelijk dat verzoekende partij hinder en nadelen hiervan ondervindt als bewoonster van een woning in het binnengebied, waarin voormelde parkeerplaatsen op lot B zouden worden aangelegd, daar de in de basisakte en het BPA voorziene parkeerplaatsen niet kunnen worden aangelegd en zij dus de parkeerplaatsen niet zal kunnen gebruiken, waardoor zij mobiliteitshinder ondergaat.

Bovendien heeft dit voor haar als eigenares een waardevermindering van haar eigendom tot gevolg, nu haar eigendom uiteraard meer waard zou zijn indien de voorziene parkeerplaatsen zouden worden aangelegd, in vergelijking met de huidige situatie ten gevolge van de bestreden beslissing, waardoor de aanleg van de 10 parkeerplaatsen onmogelijk wordt (terzake kan worden verwezen naar de hierboven weergegeven fotoreportage). Wellicht zouden aan de toegang aan de Grote Baan nog slechts een handvol parkeerplaatsen kunnen worden voorzien en dus lang geen 10. Dit maakt eveneens een vorm van onevenredige burenhinder uit.

Dit alles klemmt temeer daar het in de B.P.A.-voorschriften voorgeschreven maximum van 5 woonentiteiten ruim werd overschreden door de huidige vergunningsaanvrager (STUK 10, art. 11.1; STUK 2: overzicht vergunningsbeslissingen; STUK 7: basisakte). Dit maakt dat de mobiliteitsimpact met des te meer zorg moet worden afgewogen en dat het voorzien van 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners / bezoekers van het binnengebied een rechtmatige eis is naar goede ruimtelijke ordening, gebruiksgenot en opvang van de mobiliteit, ter hoogte van de toegang tot het binnengebied, toe.

Verwerende partij laat echter na om de hinderaspecten die door verzoekende partij nochtans expliciet worden opgeworpen, zorgvuldig te onderzoeken. Verwerende partij beperkt zich in haar motivering tot een algemene stijlformule:

*"In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid en veiligheid in het algemeen."*

Verder maakt de bestreden beslissing geen enkele melding of beoordeling van de aangehaalde mobiliteits- en burenhinder door verzoekende partij, hoewel de verschillende ongunstige aspecten van goede ruimtelijke ordening onder de aandacht werden gebracht van de verwerende partij door verzoekende partij.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dan ook niet dat de verwerende partij afdoende onderzocht heeft of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1 VCRO. Het verlenen van de gevraagde vergunning, die aldus het voorzien van voldoende parkeerplaatsen in het binnengebied aan de toegang verhinderen, gaat immers uit van een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Nochtans oordeelt Uw Raad in zijn vaste rechtspraak dat het louter vermelden van bepalingen niet kan volstaan om te voldoen aan de rehtens opgelegde motiveringsplicht:

*"Het bestaan vermelden van een bepaling en vervolgens louter bevestigen dat de aanvraag verenigbaar is met deze bepaling volstaat niet om te voldoen aan de vereiste inzake een uitdrukkelijke draagkrachtige motivering, zoals vereist door de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991."* (RvVb. 7 december 2011, nr. A/2011/0192)

*Het eerste middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*"...*

*In het eerste middel betoogt verzoekende partij dat de bestreden beslissing een schending zou inhouden van de artikelen 4.3.1 VCRO (m.b.t. weigeringsgronden) en 11.5 van het BPA 'Frankveld' (m.b.t. toelaten van maximaal 10 parkeerplaatsen in openlucht voor binnengebied). Daarnaast zou de bestreden beslissing ook de materiële en formele motiveringsplicht (artt. 2 en 3 formele motiveringswet) schenden, alsmede het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.*

*Volgens verzoekende partij zou verwerende partij in de bestreden beslissing meer bepaald ten onrechte de woning vergund hebben op een terrein, waar, overeenkomstig het BPA 'Frankveld' en overeenkomstig de aankoopakte en basisakte, parkeerplaatsen voor het binnengebied zouden moeten worden voorzien.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de aankoopakte en de basisakte, waarnaar verzoekende partij verwijst, en waarin gestipuleerd zou staan dat er op het perceel in kwestie parkeerplaatsen zouden dienen te worden aangelegd, slechts burgerrechtelijke documenten betreffen, en dit geenszins planologisch bindende instrumenten zijn. Uit deze akten kan dan ook zeker geen ruimtelijk gevolg getrokken worden, zoals verzoekende partij nochtans tracht te doen.*

*Daarnaast is het overigens niet zo dat in deze aktes effectief bepaald zou staan dat precies op dit perceel in kwestie parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Immers, uit de*

*basisakte (pag. 17) blijkt dat dit lot al van bij aanvang bedoeld was om met een driegevelwoning te bebouwen. Ook blijkt uit het verdelingsplan bij de basisakte dat een klein stukje van het lot, zijnde een driehoekje dat toe te voegen is aan de aanliggende parking, wel tot de mede-eigendom behoort, maar de rest van het perceelsdeel is wel degelijk privaat en wordt omschreven om te worden bebouwd met een driegevelwoning, conform de opties van het geldende BPA. Evenmin kan uit de tweede illustrerende schets bij het lastenboek, waar een parking op het terrein in kwestie wordt weergegeven, worden afgeleid dat er een definitieve bestemming als parking aan het terrein wordt gegeven: op deze schets staat immers duidelijk vermeld dat dit de toestand 'entretemps à charge d'entretien' betreft. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat uit de voorgelegde stukken niet kan worden afgeleid dat het lot niet bedoeld zou zijn om te bebouwen.*

*Verder heeft verwerende partij in de bestreden beslissing terecht opgemerkt dat het BPA 'Frankveld' nooit heeft aangestuurd op het aanleggen van parkeerplaatsen op de betrokken plaats. Art. 11.5 van het BPA stelt wel dat er maximaal 10 parkeerplaatsen in open lucht worden toegelaten en dat het gemotoriseerd verkeer beperkt wordt tot de toegangszone, maar nergens staat dat het aanleggen van die parkeerplaatsen op de betrokken plaats moet gebeuren. De parkeerplaatsen kunnen ook onmiddellijk na de toegang en naast het perceel in kwestie worden aangelegd.*

*Wat betreft het argument dat de aanvrager niet over de vereiste hoedanigheid zou beschikken om het gebouw te realiseren (zou geen eigenaar zijn, perceel zou behoren tot VME), wenst verwerende partij te verwijzen naar art. 4.2.22 VCRO, dat uitdrukkelijk bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke (zowel persoonlijke, als zakelijke) rechten.*

*Van enige schending van art. 4.3.1 VCRO en/of van art. 11.5 van het BPA 'Frankveld' kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en / of materiële motiveringsplicht (artt. 2 en 3 formele motiveringswet). De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.*

*Tenslotte schendt de bestreden beslissing ook zeker niet het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen.*

*De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en / of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Het eerste middel dient derhalve als ongegrond te worden afgewezen  
...*

3.

De verzoekende partij herneemt in essentie haar betoog zoals geformuleerd in haar verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In zoverre de verzoekende partij zich beroept op een schending van de basisakte of een bijlage hiervan, merkt de Raad op dat dit een burgerrechtelijke discussie is die niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO immers verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Betwistingen omtrent burgerlijke rechten behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan (en evenmin van de Raad) om daarover te oordelen.

2.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 11.5 van het betrokken bijzonder plan van aanleg en leidt hieruit af dat tien parkeerplaatsen worden voorzien:

*“ ...*

*Overige bepalingen.*

*De niet bebouwde oppervlakte is bestemd voor toegangen naar de gebouwen, bij voorkeur in een woonerfconcept met een semi-privaat karakter. Slechts 1 in- en uitgang via de Grote Baan is toegelaten, gemotoriseerd verkeer wordt beperkt tot de toegangszone en er zijn maximum 10 parkeerplaatsen in openlucht toegelaten.*

*De groen/terreinindex bedraagt minstens 0.1. Een inrichtings- en beplantingsplan moet voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd worden aan de afdeling Bos en Groen.*

*...”*

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij herhaaldelijk verwijst naar artikel 11 van het betrokken bijzonder plan van aanleg, met name de zone voor te renoveren gebouwen, doch op geen enkele wijze aannemelijk maakt dat het betrokken perceel gelegen is in deze zone. In de bestreden beslissing wordt nochtans expliciet het volgende bepaald:

*“ ...*

*Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg Frankveld, goedgekeurd bij M.B. van 25 juli 2008, meer bepaald in de zone voor half open bebouwing*

(art.9), zone voor tuinen (art.14) en zone voor achteruitbouw art.12). De aanvraag stemt overeen met de grafische weergave van deze stroken.

...

Vermelde vaststelling wordt overigens niet betwist door de verzoekende partij. Artikel 11 van het betrokken bijzonder plan van aanleg is *in casu* dan ook niet van toepassing.

3.

De verzoekende partij stelt dat de aanvrager niet over de vereiste hoedanigheid beschikt om het gebouw te realiseren, doch later in haar verzoekschrift stelt zij dat de verwerende partij de hoedanigheid van de aanvrager als mede-eigenaar diende na te gaan.

Daargelaten het feit dat geen enkele bepaling uitdrukkelijk bepaalt dat enkel de eigenaar of de houder van een of ander zakelijk recht een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag kan indienen, erkent de verzoekende partij dus dat de aanvrager wel degelijk beschikt over een zakelijk recht op het betrokken perceel.

De verwerende partij verwijst voor het overige terecht naar artikel 4.2.22, §1 VCRO, dat stelt dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten.

4.

De verzoekende partij verwijst naar een eerdere stedenbouwkundige vergunning die werd verleend door de verwerende partij in hetzelfde binnengebied voor een ander perceel.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij zich niet nuttig kan beroepen op een overweging die de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos samenvat, zonder dat deze overweging wordt bevestigd door de verwerende partij in administratief beroep.

5.

De verzoekende partij vreest mobiliteitshinder en een waardevermindering van haar eigendom omdat de aanleg van tien parkeerplaatsen onmogelijk zou worden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij toont evenwel niet aan dat er *in casu* een behoefte is voor tien parkeerplaatsen.

Tevens is eventuele mobiliteitshinder het gevolg van artikel 11.5 van het betrokken bijzonder plan van aanleg dat gemotoriseerd verkeer beperkt tot de toegangszone en maximum 10 parkeerplaatsen in openlucht toelaat, doch niet van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich, die betrekking heeft op andere artikels van het betrokken bijzonder plan van aanleg.

De Raad stelt vast dat het betrokken bijzonder plan van aanleg niet bestreden wordt door de verzoekende partij. Overigens wordt als voorwaarde opgelegd dat de benodigde parkeerruimte bij de woning op het eigen perceel wordt behouden.

Het eerste middel wordt verworpen.

## B. Tweede middel

### Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “de artikelen 4.3.1, §§1 en 2 en 4.4.1 VCRO, uit een schending van de artikelen 3.6 en 9.3 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld", en uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en uit een schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen”.

Zij licht toe:

“...

Doordat de bestreden beslissing voor de aangevraagde woning, een plat dak als dakbedekking toelaat, in strijd mei de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld", in een straat en omgeving die wordt gekenmerkt door zadeldaken.

En doordat de plannen bij de bestreden beslissing een bouwdiepte van 16,99 meter voorzien, wat 2 meter dieper is dan de woningen op de naastgelegen percelen;

Terwijl, artikel 3.6 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld" een dakhelling tussen de 25° en 45° voorschrijft en slechts een afwijking toelaat indien moet aangesloten worden met bestaande gebouwen met een plat dak;

En terwijl, artikel 9.3 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld" een maximale bouwdiepte oplegt van 15 meter;

En terwijl, overeenkomstig artikel 44.1, §1 VCRO slechts beperkte afwijkingen kunnen worden toegelaten op de stedenbouwkundige voorschriften,.

En terwijl artikel 4.3.1 VCRO vereist dat vergunningen die strijdig zijn met stedenbouwkundige voorschriften dienen geweigerd te worden;

En terwijl artikel 4.3.1 VCRO vereist dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de in de omgeving bestaande toestand;

En terwijl uit de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheids-, zorgvuldigheids-, motiverings- en het redelijkheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen voortvloeit dat een vergunningverlenende overheid die in haar beslissing afwijkt van de geldende stedenbouwkundige vergunning, een dergelijke afwijking afdoende en voldoende concreet zorgvuldig en niet kennelijk onredelijk motiveert, mede in het licht van de in de omgeving bestaande toestand.

Zodat de bestreden beslissing de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur en rechtsnormen schendt.

Toelichting bij het middel

Artikel 4.3.1, §§1 en 2, VCRO bepalen:

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

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

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

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

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

(...)

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

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

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

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vernield in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

(...) (eigen onderlijning)

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

"In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen."(eigen onderlijning)

Artikel 3.6 van de stedenbouwkundige voorschriften bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld", bepaalt:

"3.6 Dakhelling en nokhoogte

Hoofdgebouw en aanbouwen

De dakhellingen variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonenergie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Platte daken zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden met bestaande gebouwen met plat dak

(...) (eigen onderlijning)

Artikel 9.3 van de stedenbouwkundige voorschriften bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld", bepaalt:

"9.3 Diepte van gebouwen

De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m. Tenzij grafisch anders aangegeven bedraagt de maximum bouwdiepte 15m. De bouwdiepte van de verdiepingen moet bij de aanbouw

tegen een reeds bestaand gebouw de bouwdiepte van de aangrenzende verdiepingen, voor zover mogelijk, respecteren.

(...)

De artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet bepalen:

"Art. 2

De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Art. 3

De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden

die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Zij moet afdoende zijn."

De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat de motieven steunen op werkelijke bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Bovendien moet de overheid de gegevens die in rechte en in feite juist zijn correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen. Een beslissing schendt de materiële motiveringsplicht wanneer de motieven waarop ze steunt onjuist of onwettig zijn of de beslissing niet kunnen dragen (RvS nr. 222.313 van 29 april 2013).

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de op het spel staande belangen te inventariseren en deze gegevens en belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit (RvS nr. 210.436 van 1 februari 2011).

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht (RvS nr. 195.995 van 14 september 2009).

Het redelijkheidsbeginsel houdt in dat de vergunningverlenende overheid geen beoordeling van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van een B.P.A. en de goede ruimtelijke ordening mag maken die kennelijk onredelijk is.

- De bestreden beslissing erkent dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met het verordenende artikel 3.6 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld" wat de dakvorm betreft. Er wordt immers een plat dak voorzien, terwijl artikel 3.6 een dak oplegt met een helling tussen 25 graden en 45 graden.

Artikel 3.6 laat enkel een plat dak toe, indien aangesloten dient te worden met bestaande gebouwen met een plat dak.

In casu bevindt de aangevraagde woning zich aan Frankveld, een straat waarin de woningen gekenmerkt worden door zadeldaken:

Ligging aangevraagde woning

Opdat een afwijking op artikel 3.6 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld" zou kunnen worden toegelaten, verwijst de bestreden beslissing naar de woningen in het binnengebied (de voormalige verffabriek Claessens). De verwerende partij stelt dat binnen dit complex op minder dan 20 meter van de aangevraagde woning, zich twee platte daken zouden bevinden, waardoor deze mee het uitzicht van de plaats zouden determineren.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing echter nagelaten om bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, de "relevante" in de omgeving bestaande toestand in aanmerking te nemen, zoals de vaste rechtspraak van Uw Raad vereist en in een recent nog bevestigde:

"De vergunningverlenende overheid dient de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen aan de hand van de aandachtspunten en



criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. Zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vernield in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De „in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier „relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.” (RvVb 2 december 2014, nr. A/2014/0820) (eigen onderlijning)

Verwerende partij liet immers na om het straatbeeld en het uitzicht van de woningen langs Frankveld, de straat waar ook het aangevraagde gebouw gelegen zal zijn, mee in rekening te nemen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Nochtans zal de toekomstige woning vanop deze straat zichtbaar zijn en een aansluiting vormen met de reeds bestaande huizen in de straat, die gekenmerkt worden door huizen met zadeldaken. Enkel op het achtergelegen binnengebied, dat nauwelijks zichtbaar is vanop de straat Frankveld, zouden zich enkele platte daken bevinden, met name bestaande bebouwing herbestemde en gerenoveerde fabrieksgebouwen. Verwerende partij kon dan ook als zorgvuldige vergunning verlenende overheid bezwaarlijk enkel het binnengebied als “relevante” in de omgeving bestaande toestand aanmerken, doch had in eerste instantie het uitzicht van de woningen langs het Frankveld in rekening moeten nemen, nu deze het straatbeeld van Frankveld bepalen. Integendeel werd de uitzondering in het binnengebied gehanteerd om een afwijking op de voorschriften te verantwoorden. Zulks is manifest onzorgvuldig en kennelijk onredelijk. De verwerende partij stelt enkel dat de typologie met zadeldak van de andere woningen niet zou kunnen worden aangehouden bij “kleinere” percelen voor woningen, zonder hierbij te motiveren waarom deze typologie niet zou kunnen worden aangehouden en wat onder “kleinere” percelen verstaan zou moeten worden.

Het aangevraagde platte dak sluit dan ook geenszins aan met enige bestaande gebouwen die een plat dak als dakbedekking hebben. Nochtans is dit een vereiste om van de voorgeschreven hellende daken te kunnen afwijken. Zowel links als rechts van de aangevraagde woningen worden de huizen gekenmerkt met zadeldaken. Van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid kan en mag dan ook verwacht worden dat zij op afdoende wijze de “relevante” bestaande omgeving mee in rekening neemt en toepassingsvoorwaarden van de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A., in het kader van de rechtszekerheid, correct toe te passen. Van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan dan ook geen sprake zijn, nu een dergelijke dakvorm nergens voorkomt langs Frankveld of Grote Baan en derhalve vreemd is aan de onmiddellijke omgeving. Ook getuigt de afwijking aldus van een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Tijdens het openbaar onderzoek dat tijdens de beroepsprocedure werd georganiseerd van 12 november 2014 tot 11 december 2014, ingevolge het ontbreken van een openbaar onderzoek georganiseerd in eerste aanleg, diende zowat de gehele onmiddellijke en ruimte omgeving bezwaar in tegen de aangevraagde woning en de beoogde afwijkingen (STUK 14). De bezwaarindieners kunnen als volgt gesitueerd worden ten opzichte van de aangevraagde woning (rood omcirkeld):

(...)

Voor zover een afwijking zou kunnen worden toegestaan, diende verwerende partij nog steeds de zorgvuldig verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO te onderzoeken, in het licht van de in de omgeving bestaande toestand: “Krachtens artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en

de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan beoordelen of de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet bij zijn beoordeling van een goede ruimtelijke ordening de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria betrekken, voor zover deze noodzakelijk of relevant zijn. Daarnaast moet het op basis van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO rekening houden niet de in de omgeving bestaande toestand"(RvVb. 26 augustus 2014, nr. A/2014/0581).

Daarenboven stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat een toekomstige aanpalende woning op het aanpalende perceel ook met een plat dak zou kunnen worden afgewerkt, waarbij zij dit reeds als een vaststaand feit beschouwd. Verwerende partij beoordeelt de aanvraag derhalve naar aanleiding van een toekomstige en hoogst onzekere gebeurtenis. Het loutere feit dat hier een woning met een plat dak zou kunnen worden gerealiseerd, kan geen beoordelingsgrond vormen voor de thans aangevraagde woning. Een toekomstige en onzekere gebeurtenis dat als vaststaand gegeven wordt beschouwd dient dan ook onderscheiden te worden van de door het beleid gewenst ontwikkelingen, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. Ook maakt een onzekere hypothetische toekomstige situatie geenszins de in de omgeving bestaande toestand uit:

"Uit het onaantastbaar vastgestelde feit dat "het aanpalende perceel [...] op heden [...] niet is verkaveld" en de overwegingen in het besluit van de verzoekende partij dat "de aanpalende eigenaar [...] de intentie niet heeft om tegen de beoogde woning aan te bouwen, zelfs niet akkoord gaat met de voorliggende vraag" en "het aanpalend perceel [...] inderdaad nog [moet] verkaveld worden", vermocht de RvVb, zonder miskennis van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° en het toentertijd geldende artikel 9.8.3, § 1, eerste lid VCRO en het beginsel van de scheiding der machten, af te leiden dat "de verwerende partij de verlening van de vergunning afhankelijk [maakt] van de hypothese dat het linkeraanpalende perceel zal worden verkaveld" en dat zij derhalve is uitgegaan van "een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven" die onderscheiden is van de door het beleid gewenste ontwikkelingen met betrekking tot aandachtspunten bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO."(RvVb. 25 juni 2013, nr. 224.056).

Het is bovendien geheel onduidelijk op welke voorschriften verwerende partij zich baseert. Verwerende partij schendt dan ook de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet alsook de beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

- De bouwdiepte van de woning betreft volgens het plan bij de bestreden beslissing 16,99 meter en geen 12 meter zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld bij de beschrijving van de aanvraag. Dit is ruim 2 meter dieper dan de woningen op de ernaast gelegen percelen, zijnde de percelen met kadastrale nummer 242c3 en 242x2, zoals ook weergegeven op het inplantingsplan in het administratief dossier.

Bovendien legt artikel 9.3 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het B.P.A. "Frankveld" een maximale bouwdiepte van 15 meter op. De aangevraagde woning schendt dan ook dit artikel. Een afwijking op deze bouwdiepte zou ruimtelijk onaanvaardbaar zijn, nu een dergelijke bouwdiepte in de in de omgeving bestaande toestand niet voorkomt. Een afwijking met 2 meter kan ook bezwaarlijk als een beperkte afwijking worden beschouwd. Verwerende partij laat derhalve na de inpasbaarheid van de woning met dergelijke bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving te onderzoeken ondanks dat dit expliciet werd opgeworpen in de bezwaren van de buurtbewoners tijdens het openbaar onderzoek (STUK 14). Een des te zorgvuldigere motivering dringt zich dan ook op volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad.

*"De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij nalaat de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving en met name ten aanzien van de belendende percelen, afdoende en concreet te beoordelen.*

*Zo blijkt uit de bestreden beslissing niet hoe de vijf appartementen en vier handelsruimten verenigbaar zijn met de kleinschalige bebouwing langs de Dorpsstraat, alsook op welke wijze de impact van het project op de omliggende woningen aanvaardbaar is.*

*Dit dient des te zorgvuldiger te worden onderzocht en beoordeeld, gelet op de bezwaren die werden ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en het feit dat de verwerende partij eerst zelf erkent dat het project onvoldoende rekening houdt met de belendende percelen en te volumineus is.*

*De bestreden beslissing bevat geen afdoende motivering om aan te tonen dat de gewijzigde plannen er voor zorgen dat het project inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt aan de omliggende woningen." (RvVb. 16 december 2014, nr. S/2014/0186).*

*Voor zover een afwijking zou kunnen worden toegestaan, diende verwerende partij nog steeds de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO zorgvuldig te onderzoeken, gelet op de in de omgeving bestaande toestand:*

*"Krachtens artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.*

*Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan beoordelen of de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet bij zijn beoordeling van een goede ruimtelijke ordening de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria betrekken, voor zover deze noodzakelijk of relevant zijn. Daarnaast moet het op basis van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand" (RvVb, 26 augustus 2014, nr. A/2014/0581).*

*In de bestreden beslissing onderzoekt de verwerende partij op geen enkele manier deze afwijking, noch motiveert zij waarom een afwijking op de bouwdiepte in casu zou kunnen worden toegelaten. Nergens blijkt uit de bestreden beslissing dat een dergelijke afwijking verenigbaar zou zijn met de goede plaatselijke ordening. Van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid kan en mag verwacht worden dat zij het aanvraagdossier zorgvuldig onderzoekt en afdoende motiveert waarom een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften zou kunnen worden toegelaten.*

*Derhalve onderzocht verwerende partij de goede ruimtelijke ordening niet zoals dit van een zorgvuldig handelende vergunningverlenende overheid verwacht mag worden en schendt zij de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet alsook de beginselen van behoorlijk bestuur zoals het zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.*

*Het tweede middel is gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*" ...*

*In het tweede middel argumenteert verzoekende partij dat de bestreden beslissing art. 4.3.1 (m.b.t. verenigbaarheid met goede ruimtelijke ordening) en 4.4.1 VCRO (m.b.t. toestaan*

van beperkte afwijkingen) zou schenden, alsook de artt. 3.6 (m.b.t. dakvorm) en 9.3 (m.b.t. maximale bouwdiepte) van het BPA 'Frankveld'. Daarnaast zou de bestreden beslissing, volgens verzoekende partij, ook een schending inhouden van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het materiële en formele motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zo zou verwerende partij, volgens verzoekende partij althans, in de bestreden beslissing meer bepaald ten onrechte, in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA 'Frankveld', een plat dak en een bouwdiepte van 16,99m hebben toegelaten.

Deze argumentatie kan echter niet worden aangenomen.

Vooreerst is het inderdaad wel zo dat de voorgestelde dakvorm niet overeenstemt met art. 3.6 van het BPA. Dit artikel legt immers een dakhelling tussen 25 en 45 graden op en laat slechts een uitzondering toe wanneer moet worden aangesloten bij bestaande gebouwen met plat dak.

Evenwel is een afwijking, overeenkomstig art. 4.4.1 VCRO (beperkte afwijkingen m.b.t. dakvorm kunnen worden toegelaten), in casu perfect ruimtelijk aanvaardbaar. In het complex van de voormalige verffabriek komen immers verschillende platte daken voor, en zelfs op minder dan 20m van het perceel in kwestie bevinden er zich twee platte daken die het uitzicht van de plaats mee determineren. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand een afdoende ruimtelijke basis vormt om hierop aan te sluiten en tot een goede integratie te komen.

Zoals verzoekende partij in haar verzoekschrift opwerpt, en zoals verwerende partij overigens ook in de bestreden beslissing heeft vastgesteld, hebben nagenoeg alle woningen langs de straat Frankveld een zadeldak. Verwerende partij heeft hieromtrent in de bestreden beslissing evenwel terecht geconcludeerd dat een dergelijke typologie niet aangehouden kan worden bij kleinere percelen bestemd voor halfopen bebouwingen.

De woningen langs de straat Frankveld zijn immers lage bungalow-achtige fermettes met één bouwlaag en een zadeldak op dubbel zo brede percelen als dat van de aanvrager, die dan nog per twee gekoppeld zijn tot lange, lage gehelen, waar de aanvrager een smal perceel heeft waarop een woning met twee bouwlagen komt. Ontegensprekelijk is er aldus sprake van een typologie die niet langer aansluit op wat verderop in deze straat voorkomt – maar wat dus wel aansluit op het binnengebied in kwestie –, en of daar nu een plat dak of een zadeldak op komt, afwijken zal het altijd. In deze omstandigheden heeft verwerende partij dan ook terecht ingestemd met een plat dak, hetgeen immers toch een goede relatie vertoont met de bestaande bebouwing in het binnengebied en hetgeen bijgevolg goed zal integreren in deze omgeving.

Overigens, hierbij dient nog opgemerkt te worden dat het volume kleiner zal blijven door met een plat dak te werken: de weerslag op de omgeving vermindert hierdoor met andere woorden.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat er geen enkele doorslaggevende reden is om op de woningen met zadeldak uit de straat Frankveld aan te sluiten, en niet aan te sluiten op de naastliggende gebouwen van de voormalige verffabriek. Het is overigens ook maar logisch dat er op de bebouwing in het binnengebied zelf wordt aangesloten in plaats van op de bebouwing in de achterliggende straat. Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij in de bestreden beslissing, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede

*ruimtelijke ordening, geen rekening zou hebben gehouden met de relevante in de omgeving bestaande toestand.*

*Wat betreft de argumentatie van verzoekende partij m.b.t. de bouwdiepte, dient te worden opgemerkt dat uit de plannen ontegensprekelijk blijkt dat men toch 11,99m diep wenst te bouwen – zoals verwerende partij in de bestreden beslissing heeft gesteld-, en niet 16,99m diep zoals verzoekende partij beweert. Verzoekende partij heeft de plannen dan ook foutief gelezen, en heeft wellicht de 5m diepe achteruitbouwstrook of voortuinstrook meegeteld. De bouwdiepte is echter de grootste afstand tussen de horizontale projecties van de voor- en achtergevelvlakken zonder dat hierbij de voortuinstrook of achteruitbouwstrook wordt bijgeteld.*

*Van enige schending van de artt. 4.3.1 en/of 4.4.1 VCRO en/of van de artt. 3.6 en 9.3 van het BPA 'Frankveld' kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en / of materiële motiveringsplicht (artt. 2 en 3 formele motiveringswet). De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.*

*Verder kan er in casu van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel evenmin sprake zijn. Dit beginsel houdt immers in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. De schending van dit beginsel van behoorlijk bestuur kan enkel met goed gevolg worden ingeroepen voor zover er rechtszekerheid geschapen zou zijn door de verwerende partij om daarna door de verwerende partij niet te zijn gehonoreerd (arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen van 22 november 2011, A/2011/0168). In casu werd door verwerende partij echter nooit enige rechtszekerheid gecreëerd m.b.t. het feit dat op dit perceel geen halfopen woning met plat dak zou kunnen worden opgericht. Evenmin werd deze zogeheten rechtszekerheid daarna door verwerende partij niet gehonoreerd. De bestreden beslissing schendt dan ook zeker niet een zeker gewekt vertrouwen. Van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel kan er in casu dan ook onmogelijk sprake zijn.*

*Tenslotte schendt de bestreden beslissing ook zeker niet het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen.*

*De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en / of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Het tweede middel is ongegrond.*

*...*

3.

De verzoekende partij voegt toe:

*“ ...*

*Dat de verwerende partij haar beoordeling maakt vanuit een verkeerde feitelijke toestand, blijkt uit onderstaande foto. Verwerende partij stelt immers, zowel in de bestreden beslissing als in de antwoordnota, dat woningen langs Frankveld gekenmerkt zouden worden door woningen met één bouwlaag en zadeldak. Uit onderstaande foto blijkt echter dat, zowel aan de zijde waar de geplande ééngezinswoning gebouwd zou worden als aan de overzijde, de woningen meer dan 1 bouwlaag hebben en allemaal zijn afgewerkt met een zadeldak. De verwerende partij is bij haar beoordeling van de in de omgeving bestaande toestand dan ook uitgegaan van een verkeerde feitelijke toestand:*

*(...)*

*Het BPA Frankveld definieert "bouwlaag" als volgt in artikel 1.6 van de stedenbouwkundige voorschriften: "één bouwlaag = één woonlaag". De Raad van State oordeelde reeds dat wanneer bv. slaapkamers of badkamers op de zolderverdieping voorzien worden, deze bouwlaag beschouwd moet worden als een woonlaag (RvS. 23 februari 2010, nr. 201.204, DEWIT). De huizen aan de rechterzijde van Frankveld (aan de zijde waar de ééngezinswoning zou worden opgericht), hebben wel degelijk minstens 2 bouwlagen (een gelijkvloers en een verdieping onder het zadeldak, zie rode omcirkeling). Aan de overzijde (op foto linkerzijde) van Frankveld, hebben quasi alle gebouwen meerdere bouwlagen.*

*Verwerende partij kan dan ook bezwaarlijk voorhouden dat het Frankveld gekenmerkt zou worden door woningen met slechts 1 bouwlaag. Verwerende partij is in haar beoordeling dan ook onzorgvuldig te werk gegaan.*

*Bovendien stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing louter: "de typologie van de volgende woningen langs het Frankveld kan overigens niet aangehouden worden bij kleinere percelen bestemd voor woningen in halfopen orde, zodat er geen enkele doorslaggevende reden is om hier op aan te sluiten boven een aansluiting bij de gebouwen van de aanliggende verffabriek". Hieruit blijkt echter geenszins waarom niet op de gangbare en kenmerkende daktypologie van Frankveld, zijnde zadeldaken, zou kunnen aangesloten worden.*

*Tussenkomen de partij beweert in haar schriftelijke uiteenzetting dat het betrokken perceel kleiner zou zijn dan de overige percelen in Frankveld en hierdoor het "minder vanzelfsprekend en zelfs esthetisch minder aantrekkelijk" zou zijn om een zadeldak te voorzien. Uit een dergelijke redenering blijkt hoegenaamd niet waarom geen zadeldak voor de ééngezinswoning in kwestie zou kunnen worden voorzien.*

*De verwijzing van tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting naar louter de platte daken van de voormalige bedrijfsgebouwen in het binnengebied, is dan ook onredelijk nu er geen rekening wordt gehouden met de bestaande toestand in de straat Frankveld, waarop de ééngezinswoning evenwel zou aansluiten.*

*Verwerende partij en tussenkomende partij kunnen in hun antwoordnota resp. schriftelijke uiteenzetting dan ook niet ernstig beweren dat de bestreden beslissing de afwijking voor wat betreft de daktypologie, afdoende zou gemotiveerd hebben.*

*(...)*

*Verwerende partij en tussenkomende partij beweren dat uit de plannen bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zou blijken dat de bouwdiepte slechts 11,99m zou bedragen. Dit is echter onjuist, nu de bouwdiepte aangeeft hoe diep op een perceel gebouwd mag worden. Derhalve dient wel degelijk de achteruitbouwstrook van 5m te worden meegerekend bij de totale bouwdiepte. Verwerende en tussenkomende partij kunnen dan ook niet gevolgd worden zo zij stellen dat de bouwdiepte slechts 11,99m zou bedragen.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.1.*

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden. Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In de parlementaire voorbereiding bij deze bepaling wordt toegelicht dat het “beperkte karakter” van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften en dat er geen sprake kan zijn van essentiële gegevens van het plan.

De bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden beschouwd als essentiële gegevens, maar deze opsomming wordt niet als limitatief beschouwd.

Ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten, waarbij als voorbeeld wordt genomen “ via een afwijking (...) laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt” (, *Parl. St.* VI. Parl. 2008-2009, stuk 2011/1, nrs. 430 en 431/136).

##### *1.2.*

De afwijking die wordt toegestaan, met name het voorzien van een plat dak, betreft een afwijking op artikel 3.6, eerste lid van het betrokken bijzonder plan van aanleg:

*“ ...*

*De dankhellingen variëren tussen 25 graden en 45 graden tenzij een interventie vereist wordt voor het aanbrengen van installaties om zonenergie op te vangen, voor zover dit is opgenomen in de bouwaanvraag. Platte daken zijn toegelaten voor zover er aangesloten dient te worden met bestaande gebouwen met plat dak.*

*...”*

De verzoekende partij is in dit middel van mening dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening omtrent deze afwijking niet afdoende, onzorgvuldig en kennelijk onredelijk werd gemotiveerd. Er dient volgens de verzoekende partij immers rekening gehouden te worden met de relevante in omgeving bestaande toestand, met name een straat en omgeving die gekenmerkt wordt door zadeldaken.

### 1.3.

In de bestreden beslissing wordt de toegestane afwijking als volgt verantwoord:

“ ...

*Gezien binnen het complex van de verffabriek ook platte daken voorkomen is er een afdoende ruimtelijke basis om hierop aan te sluiten en tot een goede integratie te komen. Twee platte daken binnen dit complex bevinden zich op minder dan 20m dan de toekomstige woning en determineren hier mee het uitzicht van de plaats. Een toekomstige aanpalende woning op het aanpalende perceel kan ook met een plat dak afgewerkt worden, overeenkomstig wat in het BPA wordt opgelegd. Verderop in deze straatwand hebben de woningen slechts één bouwlaag met zadeldak en dus een andere typologie. De typologie van de volgende woningen langs het Frankveld kan overigens niet aangehouden worden bij kleinere percelen bestemd voor woningen in half-open orde, zodat er geen enkele doorslaggevende reden is om hier op aan te sluiten boven een aansluiting bij de gebouwen van de aanliggende verffabriek.. Ruimtelijk is deze afwijking te verantwoorden.*

...”

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of het bevoegde bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid en dus niet kennelijk onredelijk tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk en op afdoende wijze de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing moet en kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

Artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden. Uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de ‘in de omgeving bestaande toestand’.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Bij het beoordelen van de plaatselijke ordening moet de overheid allereerst rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Naargelang de omvang en de aard van de aanvraag kan zij ook rekening houden met de ordening in een ruimere omgeving. Deze mag echter nooit doorslaggevend zijn en er zeker niet toe leiden dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.



Terecht verwijst de verwerende partij naar de aanwezigheid van twee platte daken in de onmiddellijke omgeving (minder dan 20m dan de toekomstige woning) van het betrokken perceel. Deze twee constructies zijn het dichtst bij het betrokken perceel gelegen.

Verder houdt de verwerende partij niet kennelijk onredelijk rekening met de omvang van het betrokken perceel en verklaart waarom de typologie van de straatwand van het Frankveld niet wordt gevolgd. De woningen met een zadeldak in de ruimere omgeving zijn substantieel groter en lenen zich tot een dergelijke dakvorm. Het voorzien van een zadeldak op een klein perceel zou in verhouding een groter deel van de woonruimte wegnemen.

De verwijzing naar een toekomstige onzekere gebeurtenis, de mogelijke afwerking met een plat dak op een toekomstige aanpalende woning op het aanpalende perceel, vormt hierbij een overtollig motief, dat op zich niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij is tevens van mening dat de bestreden beslissing artikel 9.3. van het betrokken BPA schendt:

“...  
*De minimum bouwdiepte bedraagt 8 m. Tenzij grafisch anders aangegeven bedraagt de maximum bouwdiepte 15m.(...)*  
...”

Volgens de verzoekende partij wordt door de bestreden beslissing een woning voorzien met een bouwdiepte van 16,99 meter en geen 12 meter, zoals vermeld in deze beslissing. Ten onrechte wordt de achteruitbouwstrook van 5 meter meegerekend bij de totale bouwdiepte. De bouwdiepte is de afstand van de voorgevel tot en met de achtergevel van de woning en bedraagt volgens de plannen 11,99 meter, dus binnen de toegelaten bouwdiepte.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “*artikel 4.2.15, §1 VCRO, uit een schending van artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 houdende wijzigingen van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft en uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel en uit een schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen*”.

Zij licht toe:

“...  
*Doordat, de bestreden beslissing de bebouwing van een woning op een deel van een perceel toelaat zonder dat een verkavelingsvergunning werd aangevraagd en zonder dat er zekerheid bestaat dat het deel van het perceel waarop de woning gebouwd zou worden, niet verkocht zal worden alvorens met de bouwwerken worden aangevat;*

*En doordat verwerende partij erkende dat hij de woning niet wenst te realiseren alvorens de kavel te verkopen en alle mogelijkheden wil open houden;*

*En ondergeschikt doordat, de bestreden beslissing stelt dat gelet op artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 uit artt. 4.1.1, 14° resp. 4.2.15, §1 VCRO moet worden afgeleid dat wie op een grond eerst één of meer gebouwen wenst op te richten op kavels, waarbij op dat ogenblik al duidelijk de bedoeling voorligt ze te verdelen en te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen, geen verkavelingsvergunning zou moeten vragen en zou volstaan met een stedenbouwkundige vergunning.*

*Terwijl, overeenkomstig artikel 4.2.15, §1 VCRO een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is indien een stuk grond verkaveld wordt voor woningbouw; En terwijl, overeenkomstig artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 een verkavelingsvergunning niet vereist is enkel indien op de kavel een woning wordt opgericht vooraleer de kavel wordt verkocht.*

*En terwijl, uit de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen voortvloeit dat een vergunningverlenende overheid haar beslissing op juiste en wettige motieven dient te steunen en het opzet van de aanvraag zorgvuldig dient te onderzoeken.*

*En terwijl, artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 geen interpretatieve bepaling, maar een zuiver retroactieve bepaling, die niet aan de voorwaarden voldoet waarbij retroactiviteit gerechtvaardigd zou kunnen zijn, en deze bepaling ongrondwettig is, zodat terzake prejudiciële vragen dienen te worden gesteld aan het Grondwettelijk Hof waarna bij vernietiging dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd in het licht van voormelde rechtsnormen.*

*Zodat, de bestreden beslissing de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur en rechtsnormen schendt.*

*Toelichting bij het middel*

*Art. 4.2.15., § 1 VCRO bepaalt dat niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw:*

*"Art. 4.2.15 §1 Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.*

*Een verkavelingsvergunning kan worden aangevraagd en verleend voor het verkavelen voor de aanleg en het bebouwen van terreinen voor andere functies." (eigen onderlijning)*  
*Het begrip "verkavelen" wordt in art. 4.1.1, 14° VCRO gedefinieerd als "een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies".*

*De artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet bepalen:*

*"Art. 2*

*De bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 moeten uitdrukkelijk worden gemotiveerd*

*Art 3*

*De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.*

*Zij moet afdoende zijn."*

*De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat de motieven steunen op werkelijke bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Bovendien moet de overheid de gegevens die in rechte*

en in feite juist zijn correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen. Een beslissing schendt de materiële motiveringsplicht wanneer de motieven waarop ze steunt onjuist of onwettig zijn of de beslissing niet kunnen dragen (RvS nr. 222.313 van 29 april 2013).

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de op het spel staande belangen te inventariseren en deze gegevens en belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit (RvS nr. 210.436 van 1 februari 2011).

- Het perceel dat voorwerp uitmaakt van de voorliggende stedenbouwkundige vergunning, maakt geen deel uit van de verkavelingsvergunning die van toepassing is op de naburige percelen aan Frankveld.

Er is dus geen verkavelingsvergunning van toepassing op het betrokken perceel. Nochtans werd het perceel wel afgesplitst van de overige achter- en naastliggende eigendommen, met het oog op verkoop in functie van woningbouw.

Het is dus duidelijk dat een voorafgaande verkavelingsvergunning dient te worden aangevraagd. In deze verkavelingsvergunning kan dan uitspraak worden gedaan over de bestaanbaarheid van de beoogde ontwikkeling met de overige residentiële ontwikkeling en mobiliteit in de omgeving, waaronder de residentiële eigendom van verzoekster.

Dit is temeer van belang nu uit het B.P.A. blijkt dat deze gronden deel uitmaken van een geheel voor de aanleg van 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van Grote Baan 26. Over het voorzien van deze 10 parkeerplaatsen verschaft de voorliggende aanvraag geen enkele duidelijkheid, laat staan dat de rechtszekerheid wordt voorzien, die in het kader van een verkavelingsvergunning wel kan (en moet) worden voorzien. Integendeel, zoals hiervoor werd aangetoond, wordt de aanleg van de 10 parkeerplaatsen door het vergunde project gehypothekeerd en onmogelijk gemaakt.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat deze redenering niet gevolgd zou kunnen worden. Zij stelt dat, door het realiseren van een bijkomende woning op dezelfde grond als het al bestaande woningencomplex tot een concept gekomen zou worden van meerdere gebouwen op één grond, dat vergelijkbaar aan groepswoningbouw zou zijn. De verwerende partij stelt dat de doelstelling om de goede plaatselijke ordening te bewaken binnen een concreet project beter gerealiseerd zou kunnen worden dan in een verkavelingsvoorstel.

Deze zienswijze is echter foutief. Zoals reeds hoger aangehaald, zal de aangevraagde woning aansluiten op Frankveld, waardoor deze woning deel zal uitmaken van de rij van woningen die langs het Frankveld gelegen zijn. De bestreden beslissing stelt omtrent de ligging van het aangevraagde: "Het betrokken perceelsdeel sluit aan op de Frankveldstraat en is met de tuinstrook gericht naar de inkomstzone van de site van de voormalige verffabriek". De woning dient derhalve beschouwd te worden als een afzonderlijke woning met directe aansluiting op Frankveld en niet als een bijkomende woning in het bestaande woningencomplex, zoals verwerende partij in de bestreden beslissing stelt.

Derhalve gaat in casu de redenering van verwerende partij - dat de goede plaatselijke ordening beter gerealiseerd zou kunnen worden door een beoordeling van het aangevraagde binnen het project in plaats van met een verkavelingsvergunning - niet op, nu het aangevraagde in de eerste plaats los van het project bekeken moet worden. Het betreft hier immers in de eerste plaats een woning aan Frankveld en niet een woning van het binnengebied. Dit blijkt ook duidelijk uit het inplantingsplan en omgevingsplan uit het administratief dossier.

Verwerende partij heeft dan ook de concrete ligging van het aangevraagde onzorgvuldig en onvoldoende beoordeeld.

Daarnaast stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing, bij toepassing van artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 houdende wijzigingen van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van

het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft, dat het mogelijk zou zijn om zonder verkavelingsvergunning tot het bouwen van de woning over te gaan indien de eigendomsrechten pas nadien worden aangeboden.

Tijdens de hoorzitting bij de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 15 januari 2015, erkende de aanvrager echter dat hij de woning niet beoogde om de woning te realiseren voorafgaand aan de verkoop. Ook uit het aanvraagdossier blijkt nergens dat de aanvrager het perceel zou verkopen nadat de woning gebouwd zou zijn.

Meer nog: tijdens de hoorzitting, zoals blijkt uit de bestreden beslissing, verzette de aanvrager zich tegen het opleggen van een voorwaarde dat het perceel niet mag worden verkocht vooraleer er winddicht op wordt gebouwd. Zo stelde de aanvrager, zoals weergegeven in de bestreden beslissing:

"Het betreft hier geen verdeling in 2 kavels. Wanneer lot 2 volledig wordt verkocht, kan dit ook voorafgaand aan de bouw. In dat geval is er geen sprake van verdeling. Deze mogelijkheid moet opengehouden worden."

De aanvrager erkende dus de mogelijkheid om te verkopen voorafgaand aan het winddicht bouwen open te willen houden.

Er is eveneens geen sprake van groepswoningbouw, aangezien er geenszins een gemeenschappelijke werf is met de herbestemde en gerenoveerde fabrieksgebouwen, waarin verzoekende partij woont. De aanvrager kan niet redelijkerwijs betwisten dat hij geen enkele intentie heeft om de woning eerst op te richten en dan pas te verkopen, maar dat integendeel deze de grond wenst te verdelen, af te splitsen van de andere bouwgronden, voor een verkoop met het oog op woningbouw.

Hierdoor is wel degelijk een verkavelingsvergunning vereist, nu het hogervermelde artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 vereist dat de woning wordt opgericht opdat geen verkavelingsvergunning vereist zou zijn:

"Artikel 4.1.1, 14°, en artikel 4.2.15, § 1, eerste lid, van dezelfde codex worden uitgelegd als volgt:

« Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden. » "(eigen aanduiding).

In de parlementaire voorbereiding met betrekking tot dit artikel wordt uitdrukkelijk gesteld: "De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is immers om de kandidaat-kopers van onbebouwde kavels zekerheid te verlenen omtrent de bebouwbaarheid van de kavel. Dat is niet meer nodig indien de koper een bebouwde kavel koopt met daarop een woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend"

Verwerende partij was derhalve op de hoogte dat de aanvrager de woning niet zou realiseren alvorens hij het perceel zou verkopen en diende derhalve, als zorgvuldige vergunningverlenende overheid, rekening te houden met de intenties van de aanvrager. Desalniettemin kent zij een stedenbouwkundige vergunning toe aan de aanvrager, zonder dat een verkavelingsvergunning werd aangevraagd, wat nochtans vereist is op basis van artikel 4.2.15, §1 VCRO en voormeld artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012.

Ook al wist verwerende partij dat de aanvrager de woning niet zou realiseren, toch legt zij in de bestreden beslissing de volgende voorwaarde op: "de woning mag maar worden verkocht wanneer de ruwbouw winddicht opgeleverd is.". Dergelijke voorwaarde belet echter niet dat het perceel zonder verkavelingsvergunning verkocht zou worden of dat een verkoop op plan zal plaatsvinden (waarvoor een verkavelingsvergunning vereist is) nu deze

opgelegde voorwaarde enkel betrekking heeft op de verkoop van de woning doch niet van de kavel. Nochtans stelt artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012:

*"Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden."* (eigen aanduiding)

Verwerende partij motiveert dan ook niet op afdoende wijze waarom geen verkavelingsvergunning vereist zou zijn, nu haar beoordeling gesteund is op onjuiste en onwettige motieven.

Bovendien is de Vereniging van Mede-Eigenaars ("VME"), waarvan verzoekende partij lid is, eigenaar van het terrein lot B. De aanvraag doet afbreuk aan een essentieel aspect van de in de basisakte georganiseerde mede-eigendom. Er waren immers, zoals aangehaald, een tiental parkeerplaatsen voorzien op lot B en niet dat een ééngezinswoning met tuin op deze locatie zou worden voorzien. De aanvrager diende dan ook het gevraagde project voor akkoord en voor wijziging van de basisakte voor te leggen aan de (algemene vergadering van de) VME, hetgeen niet is gebeurd. Dit klemmt temeer aangezien, indien een verkavelingsvergunning was gevraagd, een machtiging zou moeten voorliggen van de eigenaar.

*prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof*

In ondergeschikte orde merkt verzoekende partij op dat artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 een interpretatieve bepaling is ten aanzien van art. 4.1.1, 14°, en artikel 4.2.15, § 1, eerste lid VCRO, zoals duidelijk blijkt uit de betrokken bepaling zelf:

*"Artikel 4.1.1, 14°, en artikel 4.2.15, §1, eerste lid, van dezelfde codex worden uitgelegd als volgt:*

*« Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden. »."* (eigen aanduiding).

Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, is de terugwerkende kracht die het gevolg is van een interpretatieve wetsbepaling enkel gerechtvaardigd in zoverre de geïnterpreteerde bepaling vanaf haar oorsprong redelijkerwijze niet anders kon worden begrepen dan is aangegeven in de interpretatieve bepaling (zie bijvoorbeeld Grondwettelijk Hof (voorheen Arbitragehof), nr. 25/2005, 2 februari 2005).

Indien dit niet het geval is, is de zogenoemde interpretatieve bepaling in werkelijkheid een zuiver retroactieve bepaling. Bijgevolg kan de terugwerkende kracht ervan enkel worden verantwoord wanneer zij onontbeerlijk is voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang, zoals de goede werking of de continuïteit van de openbare dienst.

Indien blijkt dat de terugwerkende kracht bovendien tot gevolg heeft dat de afloop van gerechtelijke procedures in een welbepaalde zin wordt beïnvloed of dat rechtscolleges verhinderd worden zich uit te spreken over een aanhangig gemaakte rechtsvraag, vergt de aard van het in het geding zijnde beginsel dat uitzonderlijke omstandigheden een verantwoording bieden voor het optreden van de wetgever, dat ten nadele van een categorie van burgers inbreuk maakt op de jurisdictionele waarborgen die aan allen worden geboden (zie bijvoorbeeld Grondwettelijk Hof (voorheen Arbitragehof), nr. 25/2005, 2 februari 2005):

*"Het behoort tot het wezen van een interpretatieve wet dat zij terugwerkt tot op de datum van inwerkingtreding van de wetsbepalingen die zij interpreteert. Een interpretatieve wet is*

*immers een wet die een wetsbepaling die betekenis geeft die zij, volgens de wetgever, reeds bij de aanneming ervan zou moeten hebben gekregen.*

#### *B.8.2.*

*De niet-retroactiviteit van wetten is een waarborg ter voorkoming van rechtsonzekerheid. Die waarborg vereist dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat eenieder in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. Die waarborg zou niet kunnen worden omzeild door het enkele feit dat een wet met terugwerkende kracht als een interpretatieve wet zou worden voorgesteld. Het Hof zou zich dus niet ervan kunnen ontslaan te onderzoeken of een als interpretatief gekwalificeerde wet bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.*

#### *B.8.3.*

*Onder voorbehoud van de in het strafrecht van toepassing zijnde regels en van de eerbied voor de in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen, is de terugwerkende kracht die het gevolg is van een interpretatieve wetsbepaling gerechtvaardigd in zoverre de geïnterpreteerde bepaling vanaf haar oorsprong redelijkerwijze niet anders kon worden begrepen dan is aangegeven in de interpretatieve bepaling.*

#### *B.8.4.*

*Wanneer dit niet het geval is, is de zogenoemde interpretatieve bepaling in werkelijkheid een zuiver retroactieve bepaling. Bijgevolg kan de terugwerkende kracht ervan enkel worden verantwoord wanneer zij onontbeerlijk is voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang zoals de goede werking of de continuïteit van de openbare dienst. Indien blijkt dat de terugwerkende kracht bovendien tot gevolg heeft dat de afloop van gerechtelijke procedures in een welbepaalde zin wordt beïnvloed of dat rechtscolleges verhinderd worden zich uit te spreken over een aanhangig gemaakte rechtsvraag, vergt de aard van het in het geding zijnde beginsel dat uitzonderlijke omstandigheden een verantwoording bieden voor het optreden van de wetgever, dat ten nadele van een categorie van burgers inbreuk maakt op de jurisdictionele waarborgen die aan allen worden geboden."*

*(a) Geen interpretatieve bepaling, maar een zuiver retroactieve bepaling*

*Er kan slechts sprake zijn van een "interpretatieve bepaling" indien zou vaststaan dat de "de geïnterpreteerde bepaling vanaf haar oorsprong redelijkerwijze niet anders kon worden begrepen dan is aangegeven in de interpretatieve bepaling".*

*Uit de parlementaire voorbereiding (Part. St. VI. Parl. 2011-2012, 1494/1, 5 e.v.) blijkt reeds dat hiervan geen enkele sprake is.*

*Vooreerst kan worden opgemerkt dat een verkavelingsvergunning niet enkel beoogt om (1) aan de koper van een kavel de verzekering te geven dat deze ook daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komt en (2) stedenbouwkundige voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn (deze voorschriften zijn reglementair van aard, waardoor zij blijven gelden, ook nadat voor de kavel een stedenbouwkundige vergunning is verleend). Maar ook stelt de verkavelingsvergunning de "toekomstige plaatselijke ordening veilig", o.m. ter bescherming van niet alleen de potentiële of toekomstige kaveleigenaars maar ook van de omwonenden doordat een specifieke procedure wordt voorzien voor de wijziging/herziening/opheffing van een verkavelingsvergunning en dat de aanvraag tot wijziging moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar per beveiligde zending indienen bij het college van burgemeester en schepenen (art. 4.6.7 VCRO). Ook een herziening of opheffing van een verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane*

kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar hebben ingediend (art. 4.6.4, §4 VCRO).

De Raad van State heeft in diverse, in de parlementaire voorbereiden aangehaald, arresten hierop gewezen (R.v.St., Bruynooghe, nr. 212.552, 7 april 2011; R.v.St., Gemeente Malle, nr. 215.001, 8 september 2011) en geoordeeld dat art. 4.1.1, 14° resp. 4.2.15, §1 VCRO aldus moet worden geïnterpreteerd dat het feit dat een aanvrager geen kavel in de zin van een afzonderlijk lot bouwgrond verkoopt (of wenst aan te bieden), maar slechts een woning, geen afbreuk doet aan de verkavelingsvergunningsplicht, aangezien de woning dan met een recht van opstal wordt verkocht (R.v.St., Bruynooghe, nr. 212.552, 7 april 2011).

De Raad oordeelde in niet mis te verstande bewoordingen dat zelfs wanneer duidelijk is dat een aanvrager die op een grond eerst één of meer gebouwen wenst op te richten op kavels, waarbij op dat ogenblik al duidelijk de bedoeling voorligt ze te verdelen en te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen, eerst een verkavelingsvergunning moet vragen vooraleer deze wettig een stedenbouwkundige vergunning kan bekomen (R.v.St., Gemeente Malle, nr. 215.001, 8 september 2011).

Er kan dus geen enkele betwisting zijn dat van meet af aan uit art. 4.1.1, 14° resp. 4.2.15, §1 VCRO diende te worden afgeleid dat zowel in de hypothese dat men de gronden wenst te verdelen/verkopen zonder eerst de woning winddicht te bouwen als in de hypothese dat men de gronden wenst te verdelen/verkopen nadat deze winddicht werd gebouwd, een verkavelingsvergunning nodig had.

De interpretatieve bepaling geeft dus geen uitleg aan de "geïnterpreteerde bepaling" zoals deze "vanaf haar oorsprong redelijkerwijze niet anders kon worden begrepen dan is aangegeven in de interpretatieve bepaling". Bovendien komt een stedenbouwkundige vergunning in geen geval tegemoet aan de waarborgen die een verkavelingsvergunning geeft en die enkel beoogt om (1) aan de koper van een kavel de verzekering te geven dat deze ook daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komt en (2) stedenbouwkundige voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn (deze voorschriften zijn reglementair van aard, waardoor zij blijven gelden, ook nadat voor de kavel een stedenbouwkundige vergunning is verleend). Maar ook die ook de "toekomstige plaatselijke ordening veilig stelt", o.m. ter bescherming van niet alleen de potentiële of toekomstige kaveleigenaars maar ook van de omwonenden doordat een specifieke procedure wordt voorzien voor de wijziging/herziening/opheffing van een verkavelingsvergunning en dat dergelijke aanvraag moet worden geweigerd indien een bepaald aantal eigenaars binnen de verkaveling een bezwaar indient (zie hiervóór).

Nergens uit de parlementaire voorbereiding van de VCRO, noch van de Stedenbouwwet van 1962, noch van het Coördinatiedecreet, blijkt dat de decreetgever zou hebben gewild dat degene die op een grond eerst één of meer gebouwen wenst op te richten op kavels, waarbij op dat ogenblik al duidelijk de bedoeling voorligt ze te verdelen en te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen, geen verkavelingsvergunning zou moeten vragen en zou volstaan met een stedenbouwkundige vergunning. Zulks gaat, zoals de Raad van State heeft vastgesteld, zelfs lijnrecht in tegen de artt. 4.1.1, 14° resp. 4.2.15, §1 VCRO.

Bijgevolg is artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 geen interpretatieve bepaling, maar een zuiver retroactieve bepaling, die niet aan de voorwaarden voldoet waarbij retroactiviteit gerechtvaardigd zou kunnen zijn, zoals hieronder wordt uiteengezet.

(b) De retroactieve bepaling kan niet worden verantwoord vanuit een onontbeerlijk karakter voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang, zoals de goede werking of de continuïteit van de openbare dienst.

Nergens in de parlementaire voorbereiding van artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012, wordt gemotiveerd waarom deze retroactieve bepaling zou kunnen worden verantwoord

vanuit een onontbeerlijk karakter voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang, zoals de goede werking of de continuïteit van de openbare dienst. Het kan alleszins niet ernstig worden voorgehouden dat het ingrijpen in hangende procedures, "onontbeerlijk" zou zijn voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang. Er is geen enkele relevantie met de goede werking of de continuïteit van de openbare dienst.

(c) De terugwerkende kracht heeft tot gevolg dat de afloop van gerechtelijke procedures in een welbepaalde zin wordt beïnvloed, zonder dat uitzonderlijke omstandigheden een verantwoording bieden voor het optreden van de decreetgever, dat ten nadele van een categorie van burgers inbreuk maakt op de jurisdictionele waarborgen die aan allen worden geboden

Bovendien is de retroactiviteit evenmin toegelaten omdat de retroactieve bepaling onmiskenbaar de afloop van onderhavige hangende gerechtelijke procedure - en nog vele andere gerechtelijke procedures - beïnvloedt, zonder dat hiervoor "uitzonderlijke omstandigheden bestaan" die een verantwoording bieden voor dit optreden van de decreetgever, dat ten nadele van een categorie van burgers inbreuk maakt op de jurisdictionele waarborgen die aan allen worden geboden. Hierdoor wordt niet enkel het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel (art. 10 en 11 van de Grondwet) en het recht op een eerlijk proces (art. 6.1 EVRM) geschonden, maar tevens het grondwettelijk beginsel van scheiding der machten (prejudiciële vraag "1"). Tevens wordt art. 16 van de Grondwet geschonden, aangezien appellanten hun vorderingsrecht wordt ontnomen zonder dat er een vergoeding tegenover staat (prejudiciële vraag "2").

Op grond van de bestaande regelgeving - zonder het bestaan van de retroactieve bepaling - was duidelijk dat degene die op een grond eerst één of meer gebouwen wenst op te richten op kavels, waarbij op dat ogenblik al duidelijk de bedoeling voorligt ze te verdelen en te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen, een verkavelingsvergunning zou moeten vragen voorafgaand aan het vragen en bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Hierdoor werd ingegrepen in hangende procedures.

Terzake kan nog worden verwezen naar het arrest-Pressos van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens:

"39. In deze zaak heet de Wet van 1988 simpelweg, met retroactieve werking voor 30 jaar en zonder enige compensatie, vordering doen uitdoven voor zeer hoge vergoedingen die slachtoffer van loodsongevallen hebben gevorderd tegen de Belgische Staat of private bedrijven en in sommige gevallen zelfs in procedures die reeds hangende waren.

(...)

43. De financiële overwegingen die worden geciteerd door de Regering en haar verzuchting om de Belgische regelgeving te conformeren met de regelgeving van buurlanden zou een afwijking van het gemeen aansprakelijkheidsrecht kunnen rechtvaardigen voor toekomstige regelgeving in dit rechtsgebied.

Dergelijke overwegingen kunnen evenwel niet rechtvaardigen dat wetgeving met retroactieve werking wordt aangenomen met als doel en gevolg om verzoekers te beroven van hun recht op schadevergoeding.

Zulk een fundamentele inmenging in de rechten van de verzoekers is niet bestaanbaar met de redelijkheidstoets van de belangen die in het geding zijn.

44. Hieruit vloeit voort dat in zoverre de Wet van 1988 betrekking heeft op gebeurtenissen van vóór 17 september 1988, de datum van publicatie en haar inwerkingtreding, zij art. 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM schendt" (EHRM, Pressos Compania Naviera ea, 20 november 1995, Publ.CEDH Serie A, nr. 332)

(d) Prejudiciële vragen

Bijgevolg verzoekt verzoekende partij Uw Raad om volgende prejudiciële vragen te stellen aan het Grondwettelijk Hof:



1)

"Schendt artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 , de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 6.1 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten, doordat het Uw Raad, de Raad van State, de hoven en rechtbanken verhindert te oordelen dat uit de artikelen 4.1.1, 14° resp. 4.2.15, §1 VCRO voortvloeit dat degene die op een grond eerst één of meer gebouwen wenst op te richten op kavels, waarbij op dat ogenblik al duidelijk de bedoeling voorligt ze te verdelen en te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen, een verkavelingsvergunning zou moeten vragen voorafgaand aan het vragen en bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, terwijl Uw Raad, de Raad van State, de hoven en rechtbanken dit voorafgaand aan de interpretatieve bepaling wel diende te oordelen, -, nu de terugwerkende kracht van deze bepaling tot doel en gevolg heeft dat de afloop van hangende en toekomstige gerechtelijke en administratieve procedures in een welbepaalde zin wordt beïnvloed ten nadele van de categorie van belanghebbenden, waardoor ten nadele van deze categorie van burgers inbreuk wordt gemaakt op de jurisdictionele waarborgen die aan allen worden geboden, zonder dat uitzonderlijke omstandigheden het optreden van de decreetgever verantwoorden en zonder dat de retroactiviteit verantwoord is vanuit een onontbeerlijk karakter voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang zoals de goede werking of de continuïteit van de openbare dienst?"

2)

"Schendt artikel 20 van het Decreet van 11 mei 2012 , de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang gelezen met artikel 6.1 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten, doordat een bepaalde categorie van personen, met name enerzijds zij die op een grond eerst één of meer gebouwen wenst op te richten op kavels, waarbij op dat ogenblik al duidelijk de bedoeling voorligt ze te verdelen en te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen, geen verkavelingsvergunning zouden moeten vragen voorafgaand aan het vragen en bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, en anderzijds zij dit op een grond niet eerst één of meer gebouwen wensen op te richten op kavels, maar deze reeds voorafgaand aan de oprichting van de woning wensen te verdelen en te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen, die wel een verkavelingsvergunning zouden moeten vragen voorafgaand aan het vragen en bekomen van een stedenbouwkundige vergunning?"

Het derde middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In het derde middel houdt verzoekende partij voor dat de bestreden beslissing art. 4.2.15 VCRO (m.b.t. verkavelingsvergunningsplicht) en art. 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijzigingen van diverse bepalingen van de VCRO (m.b.t. interpretatie van art. 4.2.15 VCRO) zou schenden. Tevens zou de bestreden beslissing in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële en formele motiveringsbeginsel zijn genomen.

Volgens verzoekende partij zou verwerende partij in de bestreden beslissing meer bepaald ten onrechte de bebouwing van een woning op een deel van een perceel hebben toegelaten zonder dat er hiervoor voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning werd aangevraagd, en zonder dat er zekerheid bestaat dat het deel van het perceel, waarop de

woning gebouwd zou worden, niet verkocht zal worden alvorens de bouwwerken zullen worden aangevat.

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

Art. 4.2.15, §2 VCRO stelt m.b.t. de verkavelingsvergunningsverplichting uitdrukkelijk het volgende:

*“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.”*

‘Verkavelen’ is volgens art. 4.1.1, 14° VCRO:

*“een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.”*

Art. 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijzigingen van diverse bepalingen van de VCRO en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft, bepaalt dat de artikelen 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1, eerste lid VCRO als volgt moeten worden uitgelegd:

*“Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden.”*

De parlementaire voorbereiding van dit decreet (Parl. St. VI. Parl., 2011-2012, nr. 1494, p. 6) vermeldt hierover het volgende:

*“... ”*

*Een groepswoningbouwproject kan met een stedenbouwkundige vergunning vergund worden, met dien verstande dat afzonderlijke loten pas vervreemd kunnen worden wanneer ze bebouwd zijn. In het andere geval had men van bij aanvang een verkavelingsvergunning moeten aanvragen om onbebouwde loten te kunnen verkopen.*

*De vraag die daarbij nog kan gesteld worden, is vanaf wanneer een lot als ‘bebouwd’ moet beschouwd worden. Het standpunt daaromtrent is dat het lot bebouwd is van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw niet meer kan vervallen, met andere woorden van zodra het gebouw winddicht is.*

*Bij dergelijke projecten zijn er bijgevolg twee opties:*

*- ofwel bebouwt men de loten en verkoopt men ze nadien afzonderlijk; dat houdt een verdeling in, waarbij artikel 5.2.2 van de VCRO gerespecteerd moet worden;*

- ofwel verkoopt men de loten onbebouwd; in dat geval is bijgevolg een verkavelingsvergunning nodig en kan de verkoop enkel gebeuren op voorwaarde van het verlijden van een verkavelingsakte overeenkomstig artikel 4.2.16 van de VCRO.

*In de tweede zin van onderhavige interpretatieve bepaling wordt uitdrukkelijk opgenomen dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is indien op de kavels eerst een of meer gebouwen worden 'opgericht', vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden. Met de term 'opgericht' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de stedenbouwkundige vergunning niet meer kan vervallen (cf. artikel 4.6.2, §1 van de VCRO).*

*Er werd bijgevolg altijd geïnterpreteerd dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet nodig is, indien verschillende woningen gezamenlijk door middel van een stedenbouwkundige vergunning worden vergund en gebouwd, om ze nadien, nadat de gebouwen zijn opgericht, te verkopen. De hierboven vermelde recente rechtspraak houdt een verstrenging in en beantwoordt niet aan de ratio legis van de verkavelingsvergunningsplicht. De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is immers om kandidaat-kopers van onbebouwde kavels zekerheid te verlenen omtrent de bebouwbaarheid van de kavel.*

*Dat is niet meer nodig indien de koper een bebouwde kavel koopt met daarop een woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Daarnaast bevat een stedenbouwkundige vergunning uiteraard eveneens gedetailleerde voorschriften die de goede plaatselijke ordening garanderen.*

*Door middel van onderhavige 'interpretatieve' bepaling worden artikel 4.1.1, 14°, en 4.2.15, §1, eerste lid, van de VCRO uitgelegd in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Deze bepaling voegt op deze wijze geen nieuwe regel aan de rechtsorde toe. De genoemde artikelen worden geacht steeds op de door deze bepaling aangewezen wijze te zijn ingevuld.*

*...*

*Artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 is dan ook een interpretatieve bepaling die met terugwerkende kracht de betekenis decreteert die de verkavelingsvergunningsplicht wordt geacht altijd te hebben gehad. Het expliciteert dat het om onbebouwde kavels moet gaan en dat een verkavelingsvergunning niet nodig is als er op de kavels eerst woningen worden opgericht alvorens die kavels door middel van een van de opgesomde overdrachtvormen worden aangeboden.*

*Verder blijkt uit de parlementaire voorbereidingen dat een woning is 'opgericht' zodra de stedenbouwkundige vergunning met toepassing van artikel 4.6.2, §1 VCRO niet meer kan vervallen, dat wil zeggen zodra de woning winddicht is (Parl. St., VI. Parl., 2011-12, ,r. 1494/1, 6). Hebben de te koop aangeboden loten dit stadium van bebouwing bereikt, dan geldt de verkavelingsvergunningsplicht niet.*

*In casu zou de aanvrager, volgens verzoekende partij, de intentie hebben om de kavel te verkopen alvorens de bouwwerken zouden worden gestart. Volgens verzoekende partij zou er dan ook geen toepassing gemaakt kunnen worden van bovenvermeld art. 20 van het decreet van 11 mei 2012, en zou de aanvrager eerst een verkavelingsvergunning moeten aanvragen alvorens hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt.*

*Evenwel blijkt uit geen enkel bewijsstuk, en zeker niet uit een bewijsstuk dat dateert van na het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, dat de aanvrager de kavel afzonderlijk te koop zou aanbieden, voorafgaand aan de oprichting van de woning op deze kavel.*

*Om evenwel enige rechtszekerheid hieromtrent te creëren, heeft verwerende partij expliciet de voorwaarde gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning dat er pas verkocht mag worden nadat de woning winddicht is. Zoniet vervalt immers de stedenbouwkundige vergunning en moet er toch nog een verkavelingsvergunning aangevraagd worden.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht beslist dat er in casu in de gegeven omstandigheden geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist was.*

*In gelijkaardige zin oordeelde uw Raad in een recent arrest overigens het volgende:*

*“De Raad oordeelt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is wanneer op een perceel een of meer woningen of constructies, die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer deze woningen of constructies voor verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar, recht van erfpacht of opstal worden aangeboden. De bestreden vergunningsbeslissing voor de bouw van de drie eengezinswoningen heeft een andere chronologie: het is niet de bedoeling de kavel op te delen en vervolgens te verkopen, maar wel om eerst een groepswoning te bouwen en die pas nadien te koop aan te bieden.*

*Het louter feit dat, voorafgaand aan het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 22 december 2010 een verkoopaffiche was aangeplakt, is niet relevant, nu niet aangetoond wordt dat dergelijke affiche betrekking had op de later ingediende en thans voorliggende vergunningsaanvraag. De verzoekende partij brengt geen stukken bij die dateren van na het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waaruit zou kunnen afgeleid worden dat de drie nieuw op te richten woningen afzonderlijk te koop aangeboden worden voorafgaand aan hun oprichting. De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij terecht beslist heeft dat er geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist was.”*

*(RvVb 21 april 2015, nr. A/2015/0261).*

*De stelling van verzoekende partij dat de aanvraag had moeten worden voorafgegaan door een verkavelingsaanvraag, gezien de aanvraag betrekking heeft op een deel van een groter perceel dat wordt afgesplitst om de woning op te bouwen en een omliggende tuinzone te creëren, kan dan ook niet worden bijgetreden. Door het realiseren van een bijkomende woning op dezelfde grond als het al bestaande woningencomplex wordt immers tot het concept gekomen met meerdere gebouwen op één grond, vergelijkbaar met groepswoningbouw of appartementsbouw, waarbij er zowel privatieve als gemene delen bestaan, wat overigens ook al eerder duidelijk is geworden bij de realisatie van de andere delen van het project. In casu kan er dan ook zeker toepassing gemaakt worden van art. 20 van het Decreet van 11 mei 2012.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat er in casu geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning moest worden aangevraagd.*

*Verzoekende partij stelt tenslotte nog in haar verzoekschrift dat er een prejudiciële vraag aan het Grondwettelijk Hof zou moeten worden gesteld, vermits art. 20 van het decreet van 11 mei 2012 een ongrondwettige bepaling zou betreffen. Evenwel is dit artikel een*

*duidelijke, niet intern tegenstrijdige, interpretatieve bepaling, en schendt zij klaarblijkelijk het gelijkheidsbeginsel (artt. 10 en 11 Grondwet) niet. Er ligt dan ook geen enkele reden voor waarom uw Raad een prejudiciële vraag zou moeten stellen aan het Grondwettelijk Hof.*

*Van enige schending van art. 4.2.15 VCRO en/of van art. 20 van het decreet van 11 mei 2012 kan er in casu zeker geen sprake zijn. Evenmin dient er aan het Grondwettelijk Hof een prejudiciële vraag gesteld te worden.*

*Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van de formele en / of materiële motiveringsplicht (artt. 2 en 3 formele motiveringswet). De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Van enige schending van het formele en / of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Tenslotte schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.*

*De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en / of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Het derde middel is ongegrond.*

*...*

3.

De verzoekende partij herneemt haar argumentatie zoals vermeld in haar verzoekschrift.

## Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

“ ...

*Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.*

...”

Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert ‘verkavelen’ als:

“ ...

*een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”*

...”

De verkavelingsvergunning heeft een dubbel doel, met name, aan de ene kant, aan de koper van een kavel de zekerheid te geven dat die ook effectief voor bebouwing in aanmerking komt, en aan de andere kant, voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede ruimtelijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn.

Zoals ook blijkt uit artikel 4.2.15, §2 VCRO, zijn die verkavelingsvoorschriften reglementair van aard, waardoor zij blijven gelden, ook na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de kavel. De verkavelingsvoorschriften strekken niet enkel tot de bescherming van de potentiële of toekomstige kaveleigenaars, maar ook van omwonenden. Een stedenbouwkundige vergunning heeft een individuele draagwijdte, kan enkel voorwaarden bevatten en biedt niet de bescherming door reglementaire voorschriften.

2.

Met artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (vervolgens: decreet van 11 mei 2012) heeft de decreetgever zich met terugwerkende kracht over de te geven interpretatie aan de vergunningsplicht voor verkavelingen uitgesproken.

Die bepaling legt artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO uit als volgt:

“ ...

*Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning*

*kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.*

*...*

De parlementaire voorbereidingen lichten de ontwerpbeplanning van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 als volgt toe (*Parl. St.*, VI. P., 2011-12, nr. 1494/1, 6):

*...*

*Een verkavelingsvergunning heeft van meet af aan, sedert de Stedenbouwwet van 29 maart 1962, een dubbel doel nagestreefd, met name enerzijds aan de koper van een kavel de verzekering geven dat die ook daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komt, en anderzijds stedenbouwkundige voorschriften opleggen die voor het betrokken perceel de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn.*

*De Raad van State heeft, in overeenstemming met de bedoeling van de decreetgever, in het verleden steeds geoordeeld dat er geen verkavelingsvergunning vereist is indien de eigenaar zelf een of meerdere woningen wenst op te richten op zijn grond met het oog op de verkoop van deze woningen na hun realisatie. De verkoop heeft in dat geval immers betrekking op woningen en niet op onbebouwde kavels bestemd voor woningbouw (...). Groepswoningbouwprojecten vallen met andere woorden niet onder de verkavelingsvergunningsplicht.*

*Deze ‘traditionele’ rechtspraak van de Raad van State, die ook door de rechtsleer wordt aanvaard, is volledig in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Een verkavelingsvergunning vereisen voor een project van groepswoningbouw zou overbodig zijn. De dubbele finaliteit van een verkavelingsvergunning wordt namelijk ook gerealiseerd door middel van een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswoningbouwproject, aangezien die stedenbouwkundige vergunning zowel bouwzekerheid biedt als een gedetailleerde plaatselijke ordening vastlegt.*

*In een aantal recente arresten (...) lijkt de Raad van State echter te stellen dat een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van meerdere woningen op verschillende kavels niet mogelijk is zonder voorafgaande verkavelingsvergunning, indien duidelijk de bedoeling voorligt om de kavels naderhand te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen.*

*(...)*

*Deze recente arresten zijn in strijd met het voormelde gegeven dat de vergunningsplicht tot verkavelen steeds zo geïnterpreteerd werd dat het moest gaan om onbebouwde kavels die op de woningmarkt worden aangeboden. Dat gold, en geldt, zowel onder de vroegere decretale bepalingen als onder de vandaag geldende bepaling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een groepswoningbouwproject kan met een stedenbouwkundige vergunning vergund worden, met dien verstande dat afzonderlijke loten pas vervreemd kunnen worden wanneer ze bebouwd zijn. In het andere geval had men van bij aanvang een verkavelingsvergunning moeten aanvragen om onbebouwde loten te kunnen verkopen. De vraag die daarbij nog kan gesteld worden, is vanaf wanneer een lot als ‘bebouwd’ moet beschouwd worden. Het standpunt daaromtrent is dat het lot bebouwd is van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw niet meer kan vervallen, met andere woorden van zodra het gebouw winddicht is.*

*Bij dergelijke projecten zijn er bijgevolg twee opties:*

- ofwel bebouwt men de loten en verkoopt men ze nadien afzonderlijk; dat houdt een verdeling in, waarbij artikel 5.2.2 van de VCRO gerespecteerd moet worden;
- ofwel verkoopt men de loten onbebouwd; in dat geval is bijgevolg een verkavelingsvergunning nodig en kan de verkoop enkel gebeuren op voorwaarde van het verlijden van een verkavelingsakte overeenkomstig artikel 4.2.16 van de VCRO.

*In de tweede zin van onderhavige interpretatieve bepaling wordt uitdrukkelijk opgenomen dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is indien op de kavels eerst een of meer gebouwen worden “opgericht”, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden. Met de term ‘opgericht’ wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de stedenbouwkundige vergunning niet meer kan vervallen (cf. artikel 4.6.2, §1, van de VCRO).*

*Er werd bijgevolg altijd geïnterpreteerd dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet nodig is, indien verschillende woningen gezamenlijk door middel van een stedenbouwkundige vergunning worden vergund en gebouwd, om ze nadien, nadat de gebouwen zijn opgericht, te verkopen. De hierboven vermelde recente rechtspraak houdt een verstrenging in en beantwoordt niet aan de ratio legis van de verkavelingsvergunningsplicht. De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is immers om kandidaat-kopers van onbebouwde kavels zekerheid te verlenen omtrent de bebouwbaarheid van de kavel. Dat is niet meer nodig indien de koper een bebouwde kavel koopt met daarop een woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Daarnaast bevat een stedenbouwkundige vergunning uiteraard eveneens gedetailleerde voorschriften die de goede plaatselijke ordening garanderen.*

*Door middel van onderhavige ‘interpretatieve’ bepaling worden artikel 4.1.1, 14°, en 4.2.15, §1, eerste lid, van de VCRO uitgelegd in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Deze bepaling voegt op deze wijze geen nieuwe regel aan de rechtsorde toe. De genoemde artikelen worden geacht steeds op de door deze bepaling aangewezen wijze te zijn ingevuld.*

*...*

Artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 is een interpretatieve bepaling die met terugwerkende kracht de betekenis decreteert die de verkavelingsvergunningsplicht wordt geacht altijd te hebben gehad. Het expliciteert dat het om onbebouwde kavels moet gaan en dat een verkavelingsvergunning niet nodig is als er op de kavels eerst woningen worden opgericht alvorens die kavels door middel van een van de opgesomde overdrachtsvormen worden aangeboden.

Uit de geciteerde parlementaire voorbereidingen blijkt dat een woning ‘opgericht’ is zodra de stedenbouwkundige vergunning met toepassing van artikel 4.6.2, §1 VCRO niet meer kan vervallen, dat wil zeggen zodra de woning winddicht is. Hebben de te koop aangeboden loten dit stadium van bebouwing bereikt, dan geldt de verkavelingsvergunningsplicht niet.

3.

Het project dat de verwerende partij met de bestreden beslissing vergunt, houdt de bouw in van een eengezinswoning op een deel van een groter kadastraal perceel, waarop reeds een groot aantal woningen werd gebouwd. In de bestreden beslissing wordt het volgende vermeld:

“ ...



*De aanvrager licht zijn verweer toe en merkt op dat het niet is omdat er verzet is tegen een plat dak, dat dit niet kan worden toegelaten. De platte daken in de omgeving zijn wel relevant gezien ze zich in de onmiddellijke omgeving bevinden. Het betreft hier geen verdeling in 2 kavels. Wanneer lot 2 volledig wordt verkocht, kan dit ook voorafgaand aan de bouw. In dat geval is er geen sprake van verdeling. Deze mogelijkheid moet opgehouden worden.*

*...*

Tevens beoordeelt de verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partij dat de aanvraag had moeten worden voorafgegaan door een verkavelingsaanvraag:

*“ ...*

*De beroeper argumenteert dat de aanvraag had moeten worden voorafgegaan door een verkavelingsaanvraag, gezien de aanvraag betrekking heeft op een deel van een groter perceel dat wordt afgesplitst om de woning op te bouwen en een omliggende tuinzone te creëren. Deze stelling kan niet worden bijgetreden, door het realiseren van een bijkomende woning op dezelfde grond als het al bestaande woningencomplex wordt tot het concept gekomen met meerdere gebouwen op één grond, vergelijkbaar met groepswoningbouw of appartementsbouw, waarbij er zowel privatieve als gemene delen bestaan, wat overigens ook al eerder duidelijk is geworden bij de realisatie van de andere delen van het project. De doelstelling om de goede plaatselijke ordening te bewaken en de krijtlijnen van de bebouwing voldoende scherp vast te stellen, kan binnen een concreet project enkel nog beter gerealiseerd worden dan in een verkavelingsvoorstel. In dit geval mag er evenwel geen eigendomsoverdracht (of verhuur of recht van opstal) gevestigd worden vooraleer de woning wordt opgericht. Verkoop op plan is uitgesloten. Art. 20 van de wijziging van de Vlaamse Codex Vlaamse Ordening van 11 mei 2012 verduidelijkt nog eens nadrukkelijk de mogelijkheid om zonder verkaveling al tot bebouwing over te gaan indien deze eigendomsoverdrachten pas nadien worden aangeboden. De wetgeving legt niet op dat daar bewijzen moeten toe geleverd worden. Op het moment dat alsnog een vroegere aanbieding zou plaatsvinden, kan de strijdigheid met art. 4.2.15 worden vastgesteld. Teneinde dit te voorkomen kan bijkomend een voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden.*

*...”*

Zij legt expliciet volgende voorwaarde op: “de woning mag maar worden verkocht wanneer de ruwbouw winddicht opgeleverd is.”

4.

Uit de opgelegde voorwaarde blijkt dat de woning eerst wordt gebouwd en pas daarna verkocht, waardoor artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 van toepassing is. De verzoekende partij stelt dat deze voorwaarde niet verhindert dat de kavel alsnog zou overgedragen zou kunnen worden, aangezien in de voorwaarde enkel sprake is van de woning en niet van de kavel.

De Raad oordeelt evenwel dat uit de samenlezing van de opgelegde voorwaarde en de bovenvermelde beoordeling die expliciet verwijst naar artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 duidelijk wordt opgelegd dat de woning zal worden opgericht vooraleer de kavel door middel van de overdrachtvormen opgesomd in deze bepaling wordt aangeboden. Er is dan ook geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist.

5.

Met betrekking tot het verzoek tot stellen van een eerste prejudiciële vraag aangaande de terugwerkende kracht van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, stelt de Raad vast dat een

antwoord op deze vraag irrelevant is voor de oplossing van huidig geschil. De tussenkomende partij heeft de betrokken aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning pas ingediend op 21 maart 2014, lange tijd na de inwerkingtreding van bovenvermelde bepaling op 16 juni 2012.

Ook de tweede prejudiciële vraag dient niet voorgelegd te worden aan het Grondwettelijk Hof. De vereiste van een voorafgaande oprichting van een woning berust op een objectief criterium dat op redelijke wijze gerechtvaardigd is, met name het verlenen van zekerheid aan kandidaat-kopers van onbebouwde kavels omtrent de bebouwbaarheid van de kavel, gekoppeld aan een stedenbouwkundige vergunning die eveneens gedetailleerde voorschriften voorziet die de goede plaatselijke ordening garanderen.

Het middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van Serge BRISON is onontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 september 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER