

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0293 van 19 mei 2015  
in de zaak 2010/0464/A/3/0506

*In zake:*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bart VAN DE VENSTER  
kantoor houdende te 2600 Berchem, Grote Steenweg 417  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij*





bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Lies DU GARDEIN  
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Hertsbergestraat 4  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 28 mei 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkomende partij van 7 april 2008 verworpen. De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een villa.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te  en met als kadastrale omschrijving .

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart VAN VENSTER die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Janina VANDEBROECK die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Lies DU GARDEIN die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] vraagt met een op 15 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 3 november 2010, dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

## **IV. FEITEN**

Op 23 november 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een villa”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’ gelegen in woonuitbreidingsgebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 december 2005 tot en met 2 januari 2006, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Op 1 oktober 2007 neemt de tussenkomende partij het volgende standpunt in:

“ ...

*Overwegende dat na diverse malen het dossier bestudeerd te hebben het college geen uitsluitsel kan geven over de aangehaalde argumenten;*

*Overwegende dat de behandelingstermijn verstreken is.*

*Gelet op de Vlaamse wetgeving inzake de stedenbouw en ruimtelijke ordening*

*Besluit:*

*Art. 1: de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van [REDACTED] voor [REDACTED] voor het bouwen van een villa in de [REDACTED] niet verder te behandelen.*

*Art. 2: De aanvrager, zo hij het dossier verder behandeld wil zien, door te verwijzen naar de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant*

*...”*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 2 april 2008 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

*Woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. Het project voldoet niet aan de voorschriften van het gewestplan.*

*Volgens de aanvrager maakt het perceel deel uit van een verkavelingsakkoord. Artikel 192 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening geeft de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften van het gewestplan onder bepaalde voorwaarden, o.a.: dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel waarvoor het bestuur van de stedenbouw vooraf zijn akkoord heeft gegeven. Enkel een schriftelijk bewijs dat de aanvrager bij zijn aanvraag voegt kan het bestaan van dit akkoord aantonen.*

*De vermelding door derden van een akkoord van het bestuur van de stedenbouw kan niet als bewijs worden aanvaard.*

*In de bijgevoegde notariële akte wordt verwezen naar een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen van 21/05/1960. Dit is geen akkoord met het bestuur van de stedenbouw.*

*Het perceel is gelegen in een woonuitbreidingsgebied dat niet is aangesneden, behalve door een oudere woning. Het perceel waarop de bestaande woning staat biedt de mogelijkheid tot een verdere verdichting van het gebied.*

*Het perceel van de aanvraag kan niet aangeduid worden als een restperceel.*

*Algemene conclusie*

*De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving in het gedrang.*

*...”*

De tussenkomende partij weigert op 7 april 2008 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 2 april 2008.*

*Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt:*

*...*

*Het beschikkende gedeelte ervan luidt als volgt:*

*Advies*

*Ongunstig*

*Gelet op het bindend advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;*

*Het college van burgemeester en schepenen beslist in de zitting van 7 april 2008 het volgende:*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 13 mei 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 23 juli 2008 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 oktober 2008, beslist de verwerende partij op 22 april 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*1. De aanvrager stelt dat de aanvraag binnen een 'verkavelingsakkoord' is gelegen van voor de inwerkingtreding van de stedenbouwwet, wat zou toelaten in het kader van art. 192 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening het goed te bebouwen in afwijking op de gewestplannen. Dit zou aangetoond worden door een notariële akte van overdracht van 18 mei 1993 waarin zou verwezen worden naar een verkavelingsakkoord van 28 oktober 1960 en dit het [REDACTED] zou betreffen. Na onderzoek blijkt dat in de akte wordt melding gemaakt van een 'verkaveling'. Een plan van deze verdeling bestaat nog met als titel 'verkaveling', waarbij het betrokken perceel, evenals het aanpalende bebouwde perceel binnen het eigendom geen lotnummer kreeg. Het akkoord van 28 oktober 1960 waar naar verwezen wordt betreft een notule uit de zitting van het college van burgemeester en schepenen waarin het volgende is te lezen:*

*'kennis wordt genomen van een voorontwerp van verkaveling door de [REDACTED], langsheen de [REDACTED] en van de [REDACTED] op de wijk [REDACTED]. Voor de verkaveling van de [REDACTED] zal de heer [REDACTED]*

*zich met de voormelde diensten in verbinding stellen ten einde er de nodige wijzigingen doen aan te brengen'*

*Het betrokken akkoord waar naar verwezen wordt is dus niet meer dan een kennisname van het bestaan van een voorontwerp. In een latere collegebeslissing (25 november 1960) worden ook nog straatnamen toegekend.*

*Art. 7.5.3. §1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening omvat bepalingen omtrent het verval van verkavelingsakkoorden van vóór 22 april 1962. Hieraan werden een aantal voorwaarden verbonden die het verval kunnen stuiten. Indien ze niet vervallen blijken, zijn vervolgens afwijkingen van het gewestplan mogelijk voor aanvragen ingediend tot 30 april 2006. Ook daaraan zijn nog voorwaarden verbonden. Om toepassing te maken van dit artikel dient in eerste instantie het bestaan van een verkavelingsakkoord aangetoond te worden. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de stedenbouwwet was het een gangbare praktijk om gronden te verdelen en als bouwgrond te verkopen, zoals hier*

gebeurde. In de jaren voorafgaand aan de stedenbouwwet werd hiertoe soms het akkoord van stedenbouw gevraagd. Uit geen enkel stuk blijkt dat dit akkoord zou gevraagd zijn, noch is er enige andere schriftelijke bevestiging van het bestaan van zo'n akkoord. Art. 7.5.3. §1, 2° van de codex legt dit schriftelijk bewijs van zo'n akkoord op. Het feit dat aan de betrokken verdeling van gronden de naam 'verkaveling' werd toegekend en dit later in een notariële overeenkomst ook zo beschreven werd, betekent nog niet dat het om een verkaveling ging in de betekenis zoals die later door de stedenbouwwet hieraan werd gegeven.

De aanvraag kan enkel als een verdeling van gronden beschouwd worden en niet als een verkavelingsakkoord. In 1977 werd het eigendom opgenomen in een groot woonuitbreidingsgebied (ca 2,5ha) dat zich uitstrekt ten zuiden van de kern van [REDACTED]. Enkel de gewestplanvoorschriften zijn van toepassing.

2. Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het goed is voor een aanzienlijk deel gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied langs de loop van de [REDACTED], volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (ROG + NOG + MOG + correctie digitaal hoogtemodel). Ruim de helft van de grondoppervlakte van de voorziene villa is gelegen in het overstromingsgebied. Gezien de ligging in deze zone kan gesteld worden dat het innemen van ruimte ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats sowieso een schadelijk effect zal hebben voor het plaatselijke watersysteem, en bovendien ook de veiligheid van de constructie niet gewaarborgd kan worden. In dergelijke omstandigheden wordt voor gebieden waarin het bouwen planologisch niet is uitgesloten gestreefd naar een zo compact mogelijke wijze van bouwen met een zo laag mogelijke terreinbezetting, waarin de constructie beschermd wordt voor overstromingen en geen ingrepen aan het natuurlijk terrein toegelaten worden. In voorliggend geval ligt het perceel binnen een woonuitbreidingsgebied waarvan de aansnijding onzeker is, en de nodige maatregelen tot vrijwaren van het overstromingsgebied binnen een eventuele ontwikkeling dienen opgenomen te worden. In de huidige aanvraag werd in elk geval helemaal geen rekening gehouden met de ligging binnen het overstromingsgebied, met een zeer grote oppervlakte-inname van bebouwing, verhardingen en zwembad van meer dan 1000m<sup>2</sup>. Op deze wijze is een schadelijke effect aan het watersysteem onvermijdelijk en de aanvraag doorstaat de watertoets niet.

Ongeacht de ligging binnen het overstromingsgebied valt elke stedenbouwkundige aanvraag onder de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van dakvlakken. De ingevulde aanstiplijst bevindt zich bij het dossier, op de plannen zijn drie hemelwaterputten van 10000l voor herbruik opgenomen. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes.

3. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan [REDACTED] (KB d.d. 7 april 1977) is het goed gedeeltelijk gelegen in een woongebied (de weggedeelten) en gedeeltelijk in het woonuitbreidingsgebied (het te bebouwen gedeelte). De aanvraag betreft de te bebouwen percelen zodat de voorschriften van het woonuitbreidingsgebied van toepassing zijn. Art. 5.1.1. van de officiële coördinatie van 8 juli 1997 (BS 23 augustus 1997) bij het KB d.d. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen geeft een nadere toelichting omtrent woonuitbreidingsgebieden.

*Deze gebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw, zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist.*

*De wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 aangaande de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en ontwerp-gewestplannen van 25 oktober 2002 geeft nadere bepalingen inzake de inrichting van de woonuitbreidingsgebieden. Een nieuwe omzendbrief R0/2002/3 vervangt de omzendbrief R0/3 van 12 mei 1997 aangaande de gemeentelijke woonbehoeftestudie. Deze wijzigingen houden in dat onder bepaalde omstandigheden ook tot het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied kan overgegaan worden zonder de vereiste van de woonbehoeftestudie.*

*De omzendbrief handelt onder meer over restpercelen en percelen die gelegen zijn langs een voldoende uitgeruste weg (art.2.1.1.5). Deze percelen komen in aanmerking voor bebouwing zonder woonbehoeftestudie, daarbij mag voor percelen aan de straat het project voor groepswooningbouw de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengen.*

*Het betrokken woonuitbreidingsgebied betreft een langwerpig gebied dat zich over een lengte van ca. 0.5km uitstrekt van west naar oost achter de bebouwing aan de [REDACTED]. In noord-zuid richting varieert de breedte tot ca. 250m, over de [REDACTED]. Het betrokken perceel is aan de oostzijde van dit woonuitbreidingsgebied gelegen, palend aan de achtertuinen van de woningen aan de [REDACTED]. Voor het overige werd het gedeelte van het woonuitbreidingsgebied gevrijwaard van bebouwing, met slechts een oude woning erin. Het betreft een niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. De argumentatie van de gemeente dat het een restperceel zou betreffen omdat de overige gronden binnen het woonuitbreidingsgebied zich grotendeels in een eigendom bevinden (OCMW), kan niet worden bijgetreden. Restpercelen ontstaan slechts na een daadwerkelijke invulling van de rest van het woonuitbreidingsgebied. Het gebied werd nog niet geordend.*

*Het betrokken perceel sluit nog aan bij dit zeer grote aanpalende woonuitbreidingsgebied. Het bebouwbaar maken van het perceel kan niet los bekeken worden van het aanpalende resterende terrein. Het betreft een perceel aan een eerder voorziene insteekweg en dergelijk perceel komt maar in aanmerking voor bebouwing wanneer het project voor groepswooningbouw de ontsluiting van het achterliggende gebied niet in het gedrang brengen. Zo het woonuitbreidingsgebied al eventueel zou kunnen aangesneden worden, zal een totale ordening noodzakelijk zijn. De ontwikkeling van het gebied is bijzonder onzeker om reden van de overstromingsgevoeligheid. Maar ook dan dient een initiatief voor de hele zone (tot onttrekken aan de woonfunctie dan) genomen te worden.*

*Sinds november 2005 is de atlas van de woonuitbreidingsgebieden (in uitvoering op de omzendbrief) beschikbaar. Dit is een document dat permanent bijgewerkt wordt zonder bindende of verordenende kracht. De atlas geeft een richtlijn omtrent het mogelijk ontwikkelen binnen de voorwaarden van de omzendbrief R0/2002/3 of die gebieden waarin het vragen van een principieel akkoord volgens de bepalingen van de omzendbrief niet langer mogelijk is. Uit deze atlas blijkt dat het een gebied betreft dat principieel vanuit het beleidskader niet kan ontwikkeld worden. Dit om reden dat het een waterrijk gebied betreft. Dit houdt in dat een globaal initiatief voor een woonontwikkeling van de zone niet te verwachten is. Het eventueel afzonderlijk nog afwerken van de randen van dit gebied is een keuzeprocess op gemeentelijk niveau, wat nog niet heeft plaatsgevonden. Een particulier initiatief dat vooruitloopt op alle keuzeprocessen die voor de hele gemeente van belang zijn, kan niet toegestaan worden.*

*4. De aanvraag valt ook onder toepassing van art. 4.3.5, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bouwen is slechts toegelaten langs een voldoende uitgeruste*

wegenis, waarbij het gedeelte van de wegenis met een lengte van ca. 60m die vanaf de eerste bocht in de [REDACTED] voorzien was tot aan het perceel nooit werd uitgevoerd en een woeste grond is met een breedte van ca. 8 a 9m. Uit de notariële aktes die bij het dossier zijn gevoegd blijkt evenwel dat de wegenis van de hele wijk in eigendom is van de aanvrager. Over de gratis afstand aan de gemeente blijkt er een betwisting te bestaan, maar vooralsnog heeft er geen overdracht plaats gevonden. Dit maakt dat het eigendom via de wegenis doorloopt tot aan de [REDACTED] waarop de [REDACTED] geënt is, en het eigendom dus rechtstreeks paalt aan deze [REDACTED]. De [REDACTED] is een voldoende uitgeruste weg voorzien van een duurzame verharding en alle nutsleidingen. De aanleg van de toegangsweg is dus ook een private aangelegenheid.

Aan de deputatie wordt voorgesteld om de aanvraag te weigeren om volgende redenen:

- de aanvraag kan niet in toepassing van art. 7.5.3. §1 beoordeeld worden als het bebouwen van een perceel binnen een verkavelingsakkoord. Een schriftelijk bewijs van het akkoord met het bestuur van Stedenbouw ontbreekt en alle andere verwijzingen naar een 'verkaveling' volstaan niet om over een akkoord te spreken;
- bovendien was het betrokken perceel binnen deze verdeling van gronden niet bestemd als nieuw bouwlot maar betrof het een restperceel met vijver uit het verkavelde eigendom;
- de aanvraag is strijdig met het artikel 5.1.1. van de officiële coördinatie van 8 juli 1997 (BS 23 augustus 1997) bij het KB d.d. 28 december 1972 aangaande het woonuitbreidingsgebied;
- het betreft een niet-geordend woonuitbreidingsgebied waarvan de ontwikkeling weinig waarschijnlijk is om reden van de ligging in een overstromingsgevoelig gebied;
- een eventuele afwerking van de rand van dit gebied is een keuzeprocess op gemeentelijk niveau, waarbij dan zeker ook de wijze van bebouwing in overeenstemming moet gebracht worden met de gedeeltelijke ligging van het perceel in risicogebied voor overstromingen;
- het bebouwingsvoorstel houdt met een zeer grote bebouwde en verharde oppervlakte (>1000m<sup>2</sup>) geen rekening met de ligging binnen het risicogebied voor overstromingen en doorstaat de watertoets niet.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij werpt als exceptie van onontvankelijkheid op dat de verzoekende partij geen afschrift gelijktijdig met het indienen van het verzoekschrift heeft gezonden aan de verwerende partij.

2.

De verzoekende partij heeft, hoewel zij daartoe de mogelijkheid heeft gekregen, geen wederantwoordnota ingediend en derhalve evenmin een repliek geformuleerd op vermelde exceptie van de verwerende partij.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad merkt op dat uit de tekst van artikel 4.8.16, §5 VCRO, zoals dit gold ten tijde van het inleiden van de vordering, zelf blijkt dat de kennisgeving van het verzoekschrift aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de vergunning door de verzoekende partij een louter informatieve waarde heeft zodat een schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering.

Enkel de betekening van het verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1, tweede lid VCRO door de griffie van de Raad doet in hoofde van de verwerende partij met het oog op het indienen van de antwoordnota en het neerleggen van het administratief dossier enerzijds en in hoofde van eventuele belanghebbenden die in voorkomend geval in de hangende procedure wensen tussen te komen anderzijds, dwingende termijnen ontstaan. De exceptie mist bijgevolg tevens juridische grondslag.

De exceptie kan daarom niet worden aangenomen.

### **B. Draagwijdte van de vordering**

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift het volgende:

“ ...

*Gelet op het ingestelde willig beroep vraagt verzoeker in de eerste plaats om een schorsing van de verdere behandeling van huidig beroep in afwachting van een beslissing van de Bestendige Deputatie. Indien de Bestendige Deputatie het willig beroep inwilligt en een nieuwe beslissing in de plaats zou stellen van de bestreden beslissing, dan vervalt immers meteen het voorwerp van huidig beroep bij Uw Raad*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

Nog los van de omstandigheid dat de Raad niet over de bevoegdheid beschikt om de zaak te schorsen op grond van het instellen van een willig beroep bij de verwerende partij, kan de vordering wat dit aspect betreft niet dienstig worden ingesteld gelet op het feit dat de verwerende partij tot op heden kennelijk geen gevolg heeft gegeven aan vermeld willig beroep.



### **C. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij**

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL**

### **A. Vooraf**

De Raad onderscheidt in het enig middel drie onderdelen, die elk afzonderlijk op hun gegrondheid zullen beoordeeld worden.

### **B. Eerste onderdeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste onderdeel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

*“ ...*

*In de eerste plaats vraagt verzoeker de vernietiging wegen schending van het recht van verdediging, de motivatieplicht, procedureregels en het recht van gehoor en wederhoor nu verzoeker zoals gezegd zijn beroep niet ten gronde heeft kunnen toelichten in een hoorzitting (ook schending van art. 4.7.23 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

*De Bestendige Deputatie heeft dus niet met alle middelen van verzoeker kunnen rekening houden bij het maken van haar beslissing.*

*Het horen van verzoeker is een essentieel recht van verdediging en het kadert binnen het recht op tegenspraak.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Verzoekster is in deze de mening toegedaan dat de bestreden beslissing werd genomen in strijd met de voorgeschreven hoorplicht en dat uit de stukken wel zou blijken dat het perceel van verzoeker binnen de omschrijving zou liggen van een verkavelingsakkoord en dat er zich geen probleem zou stellen met de watertoets.*

*De verzoekende partij poneert in deze opnieuw enkele stellingen zonder één en ander echter concreet en op een duidelijke manier te onderbouwen.*

*Met betrekking tot de voorgehouden miskennen van de hoorplicht moge worden volstaan met een verwijzing naar de hiervoor door de verwerende partij gegeven uiteenzetting omtrent het verloop van de procedure.*

*De verzoekende partij werd uitgenodigd voor een hoorzitting en heeft zich alsdan laten vertegenwoordigen door zijn raadsman die alsdan alle mogelijke argumentatie en overwegingen naar voren heeft kunnen brengen.*

*Blijkbaar was de verzoekende partij de mening toegedaan dat zij over nog bijkomende stukken diende te beschikken waarover zowel de gemeente, de provincie als het Vlaamse gewest zouden beschikken.*

*Hiertoe is de verzoekende partij in oktober 2008 overgegaan tot dagvaarding van voornoemde partijen voor de Voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, zetelend in kort geding.*

*Er wordt hieropvolgend door de aanleggende partij bevestigd dat zij alle mogelijke stukken heeft kunnen inkijken vanwege de provincie.*

*Middels de dagvaarding vordert de verzoekende partij juist de inzage van bepaalde documenten en de opschorting van de behandeling door de deputatie van het administratief beroep.*

*Welnu, thans, bijna twee jaar later, doet de aanleggende partij geen enkele inspanning met het oog op de behandeling van haar procedure nog hangende voor de kort geding rechter, doch gaat zich bij uw Raad wel beklagen over het feit dat de deputatie – om reden dat er geen enkele beweging meer komt in de kort geding procedure – vooralsnog uitspraak heeft gedaan in een dossier dat kon worden behandeld op de hoorzitting van 14 oktober 2008 (!) en waarin sedertdien door de aanvrager geen enkel nieuw element meer werd bijgebracht.*

*Met betrekking tot de redenen van het weigeren van de aanvraag en aldus het niet inwilligen van het beroep, brengt verzoekster evenmin enig element bij waaruit de overwegingen zoals weergegeven in het bestreden besluit in vraag zouden kunnen worden gesteld.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Raad van State geldt de verplichting voor het bestuur om de rechten van de verdediging na te leven enkel in tuchtzaken, hetgeen impliceert dat de schending van dit beginsel hier niet weerhouden kan worden.*

*Ook de schending van de hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur kan in deze procedure niet opgeworpen worden aangezien de beginselen van behoorlijk bestuur slechts toepassing vinden bij ontstentenis van een uitdrukkelijke norm én de hoorplicht expliciet wordt geregeld in het toenmalige artikel 120 DRO (thans artikel 4.7.23 Vlaamse Codex RO).*

*Evenmin zou sprake kunnen zijn van een schending van artikel 4.7.23 Vlaamse Codex RO nu de Vlaamse Codex RO op het ogenblik dat de beslissing werd genomen nog niet van kracht was. Op het ogenblik dat de deputatie het beroep heeft beoordeeld en hierover een beslissing heeft genomen, werd de hoorplicht geregeld in artikel 120 DRO. Wanneer*

*de verzoekende partij van mening zou zijn dat de hoorplicht geschonden zou zijn, diende zij in haar verzoekschrift dan ook de schending van dit artikel 120 DRO op te werpen.*

*Voor zoveel als nodig wordt aangetoond dat het toenmalige artikel 120 DRO omtrent de hoorplicht evenmin geschonden is.*

*Overeenkomstig dit artikel diende de beroepersindiener op zijn verzoek te worden gehoord door de deputatie.*

*Zoals uit bovenstaand feitenrelaas ook duidelijk blijkt, heeft de deputatie – na een eerder uitstel – op 14 oktober 2008 een hoorzitting georganiseerd. Op deze hoorzitting hebben de verzoekende partij en zijn raadsman de mogelijkheid gekregen om hun beroepschrift nader toe te lichten. Het feit dat de voormalig raadsman op deze hoorzitting de argumenten uit het beroepschrift niet naar behoren zou hebben toegelicht – hetgeen de verzoekende partij overigens nergens concreet aantoont - doet dan ook niets terzake. Punt is dat er een hoorzitting werd georganiseerd waarbij de raadsman van de verzoekende partij werd gehoord.*

*In de beslissing van de deputatie wordt dit trouwens uitdrukkelijk bevestigd:*

*“IV. Hoorzitting*

*Gehoord in vergadering van 14 oktober 2008:*

- *voor de beroepersindiener: mter. Martin Denys*  
*voor het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED]: Nihil*
- *voor de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar: Nihil”*

*Het eerste middel is ongegrond.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij haalt onder meer de schending aan van “procedureregels”, van artikel 4.7.23 VCRO, van het recht van verdediging en van het recht van “gehoor en wederhoor”.

De Raad stelt vast dat het louter inroepen van “procedureregels” geen omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden overeenkomstig artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

Inzake de aangevoerde schending van het recht van verdediging, stelt de Raad vast dat dit behoudens andersluidend voorschrift enkel van toepassing is in straf- en tuchtzaken, en bijgevolg niet kan ingeroepen worden in het kader van een beroep bij de Raad. Wat betreft artikel 4.7.23 VCRO, stelt de Raad vast dat de schending van dit artikel niet kan ingeroepen worden aangezien de procedureregels van de VCRO niet van toepassing zijn in voorliggende zaak. Immers werd het beroep aan de verwerende partij betekend op 14 mei 2008.

Artikel 7.5.8, §2, eerste lid VCRO stelt dat beroepsdossiers die bij de deputatie werden betekend vóór 1 september 2009, doch waarover de deputatie op die datum nog niet heeft beslist, worden behandeld overeenkomstig de procedureregelen die golden voorafgaand aan die datum. De te volgen procedureregels zijn derhalve deze van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerd decreet), waarbij het hoorrecht vervat zit in artikel 53, § 1, 2<sup>de</sup> lid van het gecoördineerd decreet.

Daarnaast stelt de Raad met de tussenkomende partij vast dat de schending van de hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur slechts toepassing vindt wanneer er geen formele regeling bestaat voor de rechten van de verdediging of de hoorplicht. In casu is de formele regeling van de hoorplicht vervat in artikel 53, § 1, 2<sup>de</sup> lid van het gecoördineerd decreet.

Het eerste onderdeel is dan ook onontvankelijk in zoverre de schending wordt opgeworpen van de “procedureregels”, van artikel 4.7.23 VCRO, van het recht van verdediging en van het recht van “gehoor en wederhoor”.

2.

De verzoekende partij roept tevens de schending in van het motiveringsbeginsel. Zij voert daarbij aan dat de verwerende partij niet met alle middelen heeft kunnen rekening houden omdat zij haar beroep niet ten gronde heeft kunnen toelichten in een hoorzitting.

Uit het administratief dossier blijkt dat er op 16 september 2008 een hoorzitting gepland was maar werd uitgesteld. Op 26 september 2008 werd een uitnodiging gestuurd voor de zitting van 14 oktober 2008, waarin uitdrukkelijk staat vermeld *“een nieuw uitstel kan niet meer gegeven worden, zodat de deputatie, ook indien u afwezig bent, over uw beroep zal beslissen”*.

In het administratief dossier bevindt zich een fax van meester Martin DENYS van 13 oktober 2008 waarin hij vraagt om *“de zaak met 2 maand te verdagen”*, zodat hij voldoende tijd heeft om bijkomende stukken te bezorgen aan de verwerende partij, en waarin hij stelt dat hij aanwezig zal zijn op de hoorzitting van 14 oktober 2008 *“om kennis te nemen van de nieuwe datum”*. De verzoekende partij ontkent niet dat meester Martin DENYS, destijds haar raadsman, werd gehoord in vergadering van 14 oktober 2008.

De raadsman van de verwerende partij meldt met een brief van 30 december 2009 dat de burgerlijke procedure die de verzoekende partij had ingeleid bij de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Leuven, naar de rol werd verwezen. Uit een intern emailbericht van 8 april 2010 blijkt dat de verwerende partij beslist heeft om niet meer te wachten op de uitspraak in kortgeding. De verwerende partij heeft aldus anderhalf jaar gewacht vooraleer de bestreden beslissing van 22 april 2010 te nemen. Gedurende heel deze periode werd geen enkel stuk bijgebracht door de verzoekende partij.

Uit bovenstaande gegevens blijkt derhalve duidelijk dat er een hoorzitting werd georganiseerd op 14 oktober 2008. De verzoekende partij heeft hierbij ruim de mogelijkheid gekregen om haar argumenten mondeling uiteen te zetten en haar standpunt te verdedigen. Het feit dat de verzoekende partij niet meer is opgeroepen voor een hoorzitting na 14 oktober 2008 doet geen afbreuk aan de geldigheid van de bestreden beslissing.

De organisatie van het hoorrecht wordt niet beschreven in artikel 53, §1, 2de lid van het gecoördineerde decreet. De wet bepaalt derhalve niet de inhoud van deze hoorzitting, wat er dient gezegd te worden, of het voorzien van uitstel om bijkomende stukken te kunnen bezorgen.

Het volstaat dat de verzoekende partij wordt gehoord door de verwerende partij om te voldoen aan artikel 53, §1, tweede lid van het gecoördineerde decreet. In de mate de schending van het motiveringsbeginsel wordt aangevoerd, is het eerste onderdeel van het enig middel dan ook ongegrond.

## C. Tweede onderdeel

### Standpunt van de partijen

1.

In een tweede onderdeel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Voor het overige verwijst verzoeker naar de grieven die hij ontwikkelde in zijn schriftelijk beroep tegen een beslissing van 7 april 2008 weigerde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] en waarop in de bestreden beslissing niet, ofwel zonder afdoende motivering is geantwoord (schending formele en materiële motiveringsplicht).

In de bestreden beslissing wordt onder andere ten onrechte beslist dat verzoeker niet het schriftelijk bewijs zou leveren van een verkavelingsakkoord dat dateert van voor 22 april 1962.

Verzoeker verwijst naar de stukken die hij bijvoegde bij zijn beroep en waarnaar ook uitdrukkelijk wordt verwezen in de bestreden beslissing en die alleszins schriftelijke stukken zijn, meer bepaald een verkavelingsplan, een notariële akte en notulen uit een zitting van de burgemeester en schepenen.

Uit deze stukken blijkt overduidelijk dat er een verkavelingsontwerp was, dat er een verkaveling is uitgevoerd en dat stedenbouwkundige [REDACTED] zijn advies heeft uitgebracht, zodat de bestreden beslissing niet zonder schending van de door haar aangehaalde normen kon vaststellen dat verzoeker geen schriftelijk bewijs leverde van het bestaan van het verkavelingsakkoord.

Het perceel van verzoeker ligt derhalve wel degelijk binnen de omschrijving van een verkavelingsakkoord.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Met betrekking tot het voorgehouden ‘verkavelingsakkoord’ werd uitdrukkelijk geantwoord in het bestreden besluit en wordt terecht gesteld dat het vermeende akkoord niet meer is dan een kennisname van het bestaan van een voorontwerp.

Inzonderheid wordt hieromtrent in het bestreden besluit terecht overwogen:

“Art. 7.5.3. §1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening omvat bepalingen omtrent het verval van verkavelingsakkoorden van vòòr 22 april 1962. Hieraan werden een aantal voorwaarden verbonden die het verval kunnen stuiten. Indien ze niet vervallen blijken, zijn ver volgens afwijkingen van het gewestplan mogelijk voor aanvragen ingediend tot 30 april 2006. Ook daaraan zijn nog voorwaarden verbonden. Om toepassing te maken van dit artikel dient in eerste instantie het bestaan van een verkavelingsakkoord aangetoond te worden. Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de stedenbouwwet was het een gangbare praktijk om gronden te verdelen en als bouwgrond te verkopen, zoals hier gebeurde. In de jaren voorafgaand aan de stedenbouwwet werd hiertoe soms het akkoord van stedenbouw gevraagd. Uit geen enkel stuk blijkt dat dit akkoord zou

*gevraagd zijn, noch is er enige andere schriftelijke bevestiging van het bestaan van zo'n akkoord. Art. 7.5.3. §1,2° van de codex legt dit schriftelijk bewijs van zo'n akkoord op. Het feit dat aan de betrokken verdeling van gronden de naam 'verkaveling' werd toegekend en dit later in een notariële overeenkomst ook zo beschreven werd, betekent nog niet dat het om een verkaveling ging in de betekening zoals die later door de stedenbouwwet hieraan werd gegeven.*

*De aanvraag kan enkel als een verdeling van gronden beschouwd worden en niet als een verkavelingsakkoord. In 1977 werd het eigendom opgenomen in een groot woonuitbreidingsgebied (ca. 12,5ha) dat zich uitstrekt ten zuiden van de kern van [REDACTED]. Enkel de gewestplanvoorschriften zijn van toepassing.”.*

*Er wordt in het bestreden besluit dan ook op een zeer uitvoerige en correcte wijze uiteengezet om welke redenen de deputatie in deze de mening is toegedaan dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften aangaande het woonuitbreidingsgebied dat in deze niet-geordend is en waarvan de ontwikkeling weinig waarschijnlijk is om reden van de ligging in een overstromingsgevoelig gebied.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“...*

*In haar beroepschrift van 10 mei 2008 beperkt de verzoekende partij zich tot het verwijzen naar haar aanvullende nota voor het schepencollege waarin werd aangevoerd dat voldaan zou zijn aan de voorwaarden uit artikel 192 DRO omtrent de afwijkingsmogelijkheid voor percelen die binnen een verkavelingsakkoord gelegen zijn. Hoewel artikel 192, § 1, 2° DRO bepaalt dat de vergunningaanvrager het desbetreffende verkavelingsakkoord dient voor te leggen wanneer beroep wordt gedaan op deze afwijkingsmogelijkheid, bleef de verzoekende partij ook in de beroepsprocedure voor de deputatie in gebreke dit te doen.*

*In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, heeft de deputatie dit beroepsargument wel degelijk betrokken bij haar beoordeling.*

*Meer specifiek oordeelde de deputatie dat de toekenning van de vergunning niet mogelijk is, vermits de beroepsindieners het verkavelingsakkoord niet voorlegt. De deputatie is hierbij in eerste instantie zelfs zeer concreet nagegaan of er voor het desbetreffende perceel al dan niet een verkavelingsakkoord voorhanden is.*

*Dit alles wordt uitdrukkelijk weergegeven in de weigeringsbeslissing van de deputatie:*

*...*

*Overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Raad van State hoeft de deputatie overigens niet alle in het beroepschrift aangevoerde argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke - met de goede plaatselijke aanleg verband houdende - redenen haar beslissing verantwoord is, zodat het voor de beroepsindieners mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en de Raad van State (naar analogie: de Raad voor Vergunningsbetwistingen) haar wettigheidstoezicht kan uitoefenen:*

*“Bovendien is de bestendige deputatie, oordelend over een administratief beroep ingediend volgens de in de stedenbouwregelgeving georganiseerde beroepsprocedure,*

*als orgaan van het actief bestuur niet gehouden alle door de verzoeker aangevoerde argumenten stuk voor stuk en in detail te beantwoorden. Het volstaat, mede gelet op het devolutieve karakter van het beroep, dat zij de redenen te kennen geeft die de genomen beslissing verantwoorden. Toegepast op onderhavige zaak impliceert dit dat het volstaat dat afdoende motieven van goede ruimtelijke ordening aan de grondslag liggen van de genomen beslissing, en dat deze motieven ook op een voor de verzoeker begrijpelijke wijze blijken uit de formele motivering van de bestreden weigeringsbeslissing”.*

*De deputatie hoefde in haar vergunningsbeslissing dus niet te antwoorden op het beroepsargument omtrent het verkavelingsakkoord. Niettemin werd hoger aangetoond dat de deputatie het beroepsargument toch (zeer uitgebreid) heeft beantwoord. Bovendien geeft de deputatie op afdoende wijze de redenen aan waarom het beroep niet voor inwilliging vatbaar is (hetgeen de verzoekende partij nergens ontkent) en waarom de vergunning niet kon worden verleend.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In zoverre de verzoekende partij verwijst naar de inhoudelijke bespreking van de grieven in haar schriftelijke beroep bij de verwerende partij, kan de Raad hier geen rekening mee houden, aangezien deze argumenten niet opgenomen zijn in het verzoekschrift tot nietigverklaring. De argumenten van verzoekende partij dienen in eerste instantie concreet en precies te worden omschreven in het inleidend verzoekschrift. De bij het verzoekschrift gevoegde stukken hebben immers uitsluitend tot doel de argumentatie van de in verzoekschrift omschreven grieven nader te concretiseren, aanschouwelijk dan wel bijkomend aannemelijk te maken.

Het schriftelijk beroep waarnaar de verzoekende partij verwijst, is niet opgenomen in haar stukkenbundel. Het beroep van de verzoekende partij bij de deputatie is wel als stuk opgenomen in het administratief dossier. Het komt de Raad echter geenszins toe, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij in haar verzoekschrift aanvoert, om de argumentatie uit stukken van het administratief dossier ambtshalve te onderzoeken. De Raad houdt dus enkel rekening met de argumentatie van de verzoekende partij in zoverre zij aanvoert dat zij wel degelijk het bewijs heeft geleverd van het bestaan van een verkavelingsakkoord.

2.

Artikel 7.5.3, §1 VCRO laat toe om een woning te bouwen op een onbebouwd perceel binnen de omschrijving van een verkavelingsakkoord, in afwijking van de voorschriften van het gewestplan, als aan vijf cumulatieve voorwaarden is voldaan. Een van deze voorwaarden is dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel, gelegen binnen een verkaveling waarvoor het bestuur van de stedenbouw vooraf zijn akkoord heeft gegeven. Conform artikel 7.5.3, §1, zesde lid, 2° VCRO dient de aanvrager hiervan een schriftelijk bewijs te leveren.

De parlementaire voorbereiding stelt hierover het volgende:

*“ ...*

*Vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet bestond een praktijk waarbij voorgenomen verkavelingen voor akkoord werden voorgelegd aan de administratie.*

*...*

*De verkavelingsakkoorden kunnen niet als een reële verkavelingsvergunning worden beschouwd. Het gaat de facto om technische adviezen over de geschiktheid en de waarde van een verkavelingsontwerp.*

”  
...

De Raad stelt vast dat het plan getiteld ‘verkavelingsplan’ inderdaad, zoals de bestreden beslissing stelt, geen lotnummer geeft voor het betrokken perceel.

In de notariële akte van 18 mei 1993 wordt melding gemaakt van een verkaveling die zou zijn goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 28 oktober 1960. De notariële akte kan evenwel niet als schriftelijk bewijs van een akkoord van stedenbouw dienen. Zoals ook in de bestreden beslissing wordt overwogen, blijkt uit de vermelding van deze notariële akte immers niet dat stedenbouw vooraf zijn akkoord heeft gegeven. De notariële akte is bovendien geen bestuursdocument. Een authentieke akte levert een bewijs van een koopovereenkomst tussen partijen, maar kan niet het bewijs leveren van het bestaan van een beslissing van een overheidsorgaan.

Het administratief dossier bevat een uittreksel van de bewuste notulen van het college van burgemeester en schepenen van 28 oktober 1960, dat in een derde punt stelt:

“  
...  
*Kennis wordt genomen van een voorontwerp van verkaveling door de C.O.O. van [REDACTED], langsheen de [REDACTED], en van de [REDACTED]. Voor de verkaveling van de [REDACTED] zal de heer [REDACTED] zich met voormelde diensten in verbinding stellen ten einde er de nodige wijzigingen doen aan te brengen.*  
...”

Dit kan evenmin als een schriftelijk bewijs van een akkoord van het bestuur van de stedenbouw overeenkomstig artikel 7.5.3, §1, zesde lid, 2° VCRO, beschouwd worden. In dit uittreksel is er loutere sprake van het feit dat de heer [REDACTED], nog wijzigingen aan het voorontwerp zou aanbrengen.

Gegeven het voorgaande stelt de Raad vast dat uit de stukken van het administratief dossier niet afgeleid kan worden dat er een schriftelijk akkoord van stedenbouw bestaat. De verzoekende partij brengt geen stukken bij om het tegendeel te bewijzen. De verwerende partij mocht dan ook terecht beslissen dat de verzoekende partij geen schriftelijk bewijs van een verkavelingsakkoord heeft geleverd. De verwerende partij heeft dit bovendien uitvoerig gemotiveerd.

Het tweede onderdeel van het enig middel is ongegrond.



## D. Derde onderdeel

### Standpunt van de partijen

1.

In een derde onderdeel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

*De overige motieven van de bestreden beslissing miskennen al evenzeer de regels van een goede plaatselijke ordening en strijden met de formele en materiële motiveringsplicht en ze houden een dwaling nopens de feiten en het recht in.*

*Op het terrein van verzoeker is nooit een overstroming geweest en dit bezwaar zou eveneens de andere bebouwde percelen moeten treffen.*

*De overweging dat het betrokken perceel een “restperceel” zou zijn, wordt door geen enkel feitelijk element ondersteund evenals dat het voorstel de watertoets niet zou doorstaan.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*Er wordt verder in het bestreden besluit op een afdoende en deugdelijke manier gemotiveerd om welke redenen het bebouwingsvoorstel evenmin de watertoets niet kan doorstaan.*

*Dat de overwegingen die hieromtrent uitvoerig worden uiteengezet in het bestreden besluit door de verzoekende partij in het verzoekschrift geenszins kunnen worden weerlegd.*

*De deputatie, wanneer zij in beroep uitspraak doet over een bouwaanvraag, treedt niet op als administratief rechtscollege, doch als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden; het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, zij is verantwoord.*

*Het behoort immers tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.*

*Welnu, uit de in het bestreden besluit weergegeven overwegingen blijkt zeer duidelijk om welk reden het beroep niet kan worden ingewilligd.*

*De deputatie heeft aldus wel degelijk op basis van de juiste feitelijke en juridische gegevens en overwegingen kunnen besluiten tot de weigering van de voorliggende aanvraag voor het bouwen van een villa op een perceel grond gelegen in woonuitbreidingsgebied.*

*Er is in deze aldus evenmin enige sprake van een schending van het motiveringsbeginsel.*

*...*

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Exceptie van onontvankelijkheid*

*Overeenkomstig de vaste rechtspraak van de Raad van State dient de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet alleen een voldoende duidelijke omschrijving te geven van de rechtsregelen of beginselen die zij geschonden acht maar dient zij ook – op straffe van onontvankelijkheid - de wijze aan te geven waarop deze rechtsregelen en beginselen geschonden zouden zijn.*

*In het voorliggend verzoekschrift poneert de verzoekende partij dat de materiële en formele motiveringsplicht en de goede ruimtelijke ordening geschonden zijn. Zij toont echter nergens concreet aan hoe de deputatie precies een inbreuk zou hebben gemaakt op deze bepalingen. Meer nog, de verzoekende partij gaat in de uiteenzetting van het derde middel zelfs niet eens verder in op de motivering van de bestreden vergunningsbeslissing. Ook op de aantasting van de goede ruimtelijke ordening wordt niet verder ingegaan (de tussenkomenende partij ziet overigens niet in hoe de bestreden weigeringsbeslissing een inbreuk op de goede ruimtelijke ordening zou kunnen maken).*

*Het tweede middel is dan ook – gelet op bovenstaande rechtspraak van de Raad van State – onontvankelijk.*

*In ondergeschikte orde: het middel is ongegrond*

*De verzoekende partij stelt eenvoudigweg dat het weigeringsmotief met betrekking tot de watertoets niet voldoende gemotiveerd zou zijn aangezien het perceel in kwestie nog nooit overstroomd is geweest.*

*Deze stelling klopt niet*

*Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid dient een vergunningsverlenende overheid na te gaan of door de uitvoering van een vergunningaanvraag significante schade aan het watersysteem kan worden verwacht.*

*In casu diende de deputatie na een zeer uitgebreid onderzoek vast te stellen dat – o.a. gelet op de ligging in overstromingsgevoelig gebied en de hoge terreinbezetting van de op te richten villa – de aanvraag de watertoets niet kan doorstaan.*

*Dit wordt ook uitdrukkelijk gemotiveerd in de weigeringsbeslissing van de deputatie:*

*...*

*Het feit dat het terrein nog nooit overstroomd is, kan hieraan weinig veranderen. Punt is dat de deputatie na een grondig onderzoek van de toestand ter plaatse mocht vaststellen dat er significante schade mag verwacht worden aan de waterhuishouding in het desbetreffende gebied en de watertoets bijgevolg niet kon doorstaan worden, hetgeen ook afdoende werd gemotiveerd in de weigeringsbeslissing.*

*Ook het gegeven dat niet voldaan is aan de bepalingen uit de omzendbrief RO/2002/3 met betrekking tot de inrichting van woonuitbreidingsgebieden, werd voldoende gemotiveerd in de weigeringsbeslissing.*

*Bij gebrek aan een verkavelingsakkoord diende de deputatie de aanvraag te toetsen aan de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied. In dit kader werd nagegaan of de bepalingen uit de omzendbrief betreffende de inrichting van woonuitbreidingsgebieden – m.n. de planologische criteria voor het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden zonder woonbehoeftestudie - nageleefd konden worden.*

*Aangezien het hier gaat om een perceel gelegen in een niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied diende de deputatie vast te stellen dat deze criteria uit de omzendbrief niet vervuld waren.*

*Dit werd ook uitgebreid toegelicht in de weigeringsbeslissing van de deputatie:*

*...*

*De loutere stelling dat dit weigeringsmotief niet voldoende gemotiveerd zou zijn, kan dan ook niet weerhouden worden.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van dit middelonderdeel aangezien de verzoekende partij nergens concreet zou vermelden op welke wijze de verwerende partij een inbreuk zou hebben gemaakt op de aangevoerde bepalingen. De verzoekende partij haalt onder andere de schending aan van ‘de regels van de goede plaatselijke ordening’.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in weerwil van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO niet omschrijft wat deze regels van goede plaatselijke ordening precies inhouden, en daarnaast nergens omschrijft op welke wijze deze niet nader gespecificeerde regels van goede plaatselijke ordening zouden zijn geschonden.

2.

De verzoekende partij stelt tevens dat de overweging dat het om een ‘restperceel’ zou gaan, door geen enkel feitelijk element wordt ondersteund. De verzoekende partij blijft echter in gebreke om dit argument verder te ontwikkelen, waardoor zij nalaat te omschrijven op welke manier de formele en materiële motiveringsplicht wordt geschonden.

Bovendien stelt de bestreden beslissing duidelijk dat het in casu geen restperceel betreft, aangezien het een niet-ontwikkeld woonuitbreidingsgebied betreft en de rest van het woonuitbreidingsgebied niet daadwerkelijk is ingevuld.

Daarnaast wordt vastgesteld dat de betrokken percelen binnen de verdeling van gronden uit 1960 geen nieuw bouwlot uitmaken, maar een restperceel met vijver. De verzoekende partij verduidelijkt niet wat er concreet foutief of onredelijk is aan deze vaststelling van de verwerende partij.

3.

De verzoekende partij voert tot slot wel op ontvankelijke wijze de schending aan van de formele en materiële motiveringsplicht. Zij stelt hierbij met name dat er nooit een overstroming zou

geweest zijn en dat de overweging dat de aanvraag de watertoets niet doorstaat, niet feitelijk ondersteund wordt. De Raad stelt vast dat de betrokken percelen deels liggen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De bestreden beslissing omvat een omstandige watertoets. Met name wordt overwogen dat het project schadelijk effecten zal hebben voor het plaatselijke watersysteem, gelet op de ligging in overstromingsgebied, de zeer grote oppervlakte-inname van bebouwing, verhardingen en een groot zwembad. De loutere, niet met stukken gestaafde, bewering dat er ter plaatse nooit een overstroming is geweest, kan niet tot de vaststelling leiden dat deze watertoets onwettig zou zijn of dat de verwerende partij de aanvraag op dit punt kennelijk onredelijk, dan wel onzorgvuldig, heeft beoordeeld. De verzoekende partij blijft in gebreke om aan te tonen in welke mate de motivering van de bestreden beslissing onjuist of onredelijk zou zijn.

De verwijzing door de verzoekende partij naar andere bebouwde percelen is niet dienstig. De bestreden beslissing houdt immers enkel een beoordeling in van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op het perceel in kwestie. Andere bebouwde percelen worden niet in de beoordeling betrokken.

4.

Het derde onderdeel van het enig middel is onontvankelijk in zoverre de schending wordt aangevoerd van 'de regels van de goede plaatselijke ordening', en ongegrond voor het overige.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt in de aangegeven mate ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER