

MEDEDELING AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Prejudiciële vraag betreffende het artikel 4.3.1, §1, vijfde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), gesteld door de Raad voor Vergunningsbetwistingen – rolnummer 8225 – vijftien jaar oude verkavelingen

1. De prejudiciële vragen

Bij arrest van 24 mei 2024, met nummer RvVb-A-2324-0704, waarvan de expeditie ter griffie van het Grondwettelijk Hof is ingekomen op 6 juni 2024, stelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen de volgende prejudiciële vragen aan het Grondwettelijk Hof:

- (1) “Schendt artikel 4.3.1, §1, vijfde lid VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre daarin wordt gesteld dat de termijn van 15 jaar in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1 °, c) VCRO moet worden berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg, waardoor geen onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds voorschriften die ouder zijn dan 15 jaar binnen een 15 jaar oude verkaveling, die volgens de decreetgever worden geacht te zijn voorbijgestreefd en de doelstelling van het ruimtelijk rendement niet meer te veruitwendigen, en anderzijds door een verkavelingsbijstelling ingevoerde voorschriften die recenter zijn dan 15 jaar binnen eenzelfde 15 jaar oude verkaveling, die worden geacht de doelstelling van het ruimtelijk rendement wel te veruitwendigen, maar die tevens geen weigeringsgrond meer vormen?”
- (2) “Schendt artikel 4.3.1, §1, vijfde lid VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre daarin wordt gesteld dat de termijn van 15 jaar in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, c) VCRO moet worden berekend vanaf de datum van afgifte van de oorspronkelijke vergunning in laatste administratieve aanleg, waardoor een onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de voorschriften van een zelfstandige verkavelingsvergunning die recenter is dan 15 jaar op het moment van de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen op het terrein, die een verplichte weigeringsgrond vormen en in die mate afdwingbaar zijn, omdat ze worden geacht de huidige inzichten inzake een goede ruimtelijke ordening en de doelstelling van het ruimtelijk rendement te veruitwendigen en anderzijds de voorschriften van een minder dan 15 jaar oude bijgestelde verkavelingsvoorschriften van een meer dan 15 jaar oude niet-vervallen verkaveling die geen weigeringsgrond vormen en dus niet afdwingbaar zijn, hoewel ze eveneens worden geacht de huidige inzichten inzake een goede ruimtelijke ordening en de doelstelling van het ruimtelijk rendement te veruitwendigen?”

2. De in het geding zijnde bepalingen en hun context

Voormelde prejudiciële vragen betreffen artikel 4.3.1, §1 vijfde lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (verder aangehaald als “VCRO”)

Volgens de in het geding zijnde bepaling vormen 15 jaar oude verkavelingsvoorschriften niet langer een weigeringsgrond voor de aangevraagde vergunning. Wel kunnen oudere verkavelingsvoorschriften hun verordende kracht behouden, wanneer uit een toetsing van de voorschriften blijkt dat deze voorschriften nog steeds een weerspiegeling zijn van de goede ruimtelijke ordening.

Concreet betreft het hier een procedure tegen een vergunning die verleend werd voor het slopen van een bestaande woning en het bijstellen van een verkavelingsvergunning met het oog op het omvormen van een lot bestemd voor een open ééngezinswoning naar drie loten bestemd voor halfopen en gesloten ééngezinswoningen. De oorspronkelijke verkaveling dateert van 2 juli 1974.

Aangezien de bestaande verkavelingsvoorschriften worden aangepast door de bestreden beslissing, maar ze deel uitmaken van een vijftien jaar oude verkaveling, zijn ze op grond van de in het geding zijnde bepaling niet afdwingbaar en bieden ze volgens de verzoekende partij geen rechtszekerheid op het naleven van de goede ruimtelijke ordening. De modulering van het verordenend karakter van een verkavelingsvergunning van meer dan 15 jaar oud impliceert dat gewijzigde verkavelingsvoorschriften binnen een oude verkaveling, in tegenstelling tot een verkaveling die jonger is dan 15 jaar, niet verordend zijn. Hierdoor hebben deze verkavelingsvoorschriften een geringere rechtskracht en blijft er een opportuniteitsbeoordeling bestaan in hoofde van de vergunningverlenende overheid.

De verzoekende partij is van oordeel dat er geen redelijke verantwoording bestaat voor dergelijke ongelijke behandeling. De voorwaarden van de vergunning die de vorm aannemen van verkavelingsvoorschriften acht ze niet afdwingbaar en niet voldoende precies.

3. Beantwoording door het Grondwettelijk Hof

In het arrest nr. 62/2025 van 24 april 2025 beantwoordt het Grondwettelijk Hof beide prejudiciële vragen ontkennend.

Artikel 4.3.1, § 1, vijfde lid, VCRO schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Het Grondwettelijk Hof bracht eerst en vooral zijn eerdere arrest nr. 115/2021 in herinnering. Het Hof merkt echter op dat het zich in dit arrest niet heeft uitgesproken over de grondwettigheid van de berekeningswijze van de termijn van 15 jaar (B.5.2).

Wat die berekeningswijze betreft, bevestigt het Grondwettelijk Hof in algemene bewoordingen dat de decreetgever over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt (B.8). Het Hof oordeelt vervolgens dat de door de Vlaamse Regering bijgebrachte doelstellingen, met name de bekommernis om de rechtszekerheid te bevorderen en om de praktische uitvoerbaarheid van de betrokken regeling te verzekeren, legitiem zijn (B.10.2).

De datum van de afgifte van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning in laatste administratieve aanleg) is volgens het Grondwettelijk Hof ook objectief en pertinent criterium, rekening houdend ook met het feit dat de decreetgever de verscheidenheid van toestanden noodzakelijkerwijs dient op te vangen in categorieën die met de werkelijkheid slechts overeenstemmen op benaderende wijze (B.12). Het Hof houdt daarbij ook rekening dat een andere berekeningswijze, waarbij de termijn van 15 jaar een aanvang zou nemen vanaf de bijstelling van de verkavelingsvergunning, praktisch moeilijk uitvoerbaar zou zijn. Dit zou er volgens het Hof ook toe leiden “*dat er verschillende termijnen van*

vijftien jaar zullen gelden binnen één verkaveling, niet alleen tussen de kaveleigenaars onderling, maar ook tussen de verschillende kavelvoorschriften binnen één verkaveling” (B.13.2).

De in het geding staande regeling heeft volgens het Hof ook geen onevenredige gevolgen. Het Hof hield in het kader van de proportionaliteitstoets rekening met de volgende elementen:

- De regeling inzake de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar brengt niet met zich mee dat de betrokken verkavelingsvoorschriften uit het rechtsverkeer verdwijnen. De voorschriften inzake wegenis en openbaar groen behouden in alle omstandigheden hun verordenende kracht (B.14.2);
- De regeling inzake de verkavelingsvoorschriften van verkavelingen ouder dan 15 jaar kan niet worden toegepast wanneer de vergunningsaanvraag een verkavelingsplichtige handeling in de zin van een verdeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1, 14°, van de VCRO bevat (B.14.3);
- Een vergunningsaanvraag die niet in overeenstemming is met verkavelingsvoorschriften die niet als weigeringsgrond gelden, dient nog steeds te worden getoetst aan andere stedenbouwkundige voorschriften, waaronder de reglementaire voorschriften vervat in ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg en stedenbouwkundige verordeningen, alsook aan de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid kan bovendien uitdrukkelijk en gemotiveerd beslissen dat bepaalde voorschriften van verkavelingen ouder dan vijftien jaar nog steeds de criteria van goede ruimtelijke ordening weergeven. (B.14.4);
- Wanneer een vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften dient steeds een openbaar onderzoek te worden georganiseerd, aangezien de vereenvoudigde vergunningsprocedure dan niet van toepassing is (B.14.5).

Het Grondwettelijk Hof besluit dat artikel 4.3.1. §1, vijfde lid, VCRO bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw

Jo BROUNS

- Bijlage: Arrest nr. 62/2025 van 24 april 2025