

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0187
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0609-A

Verzoekende partijen	1. de heer Filip DOBBELAERE 2. de heer André LEURIDAN 3. mevrouw Simonna SNICK vertegenwoordigd door advocaat Stefaan CNUDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1040 Brussel, Galliërslaan 33
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat Van Keymeulen
Tussenkommende partij	de nv VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMING vertegenwoordigd door advocaat Filip ROGGE en advocaat Jo VAN OVERBERGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9800 Deinze, Kapellestraat 2, bus 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 2 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 14 augustus 2012 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning, het vellen van bomen en het bouwen van drie eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0164A2 en 0164B2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 september 2018.

Advocaat Stefaan CNUDDÉ voert het woord voor de verzoekende partijen.
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Jo VAN OVERBERGHE voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 8 november 2017 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 27 april 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en garage, vellen van bomen en het nieuw bouwen van drie eengezinswoningen”* op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

De percelen liggen tevens binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze’, goedgekeurd met een ministerieel besluit van 6 april 2012. Het perceel van de aanvraag valt evenwel niet onder de gebieden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften vastlegt.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college stelt onder meer:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag is gelegen op de hoek van de Pontstraat en de Achterstraat (= 2 x gemeenteweg).

Op het terrein van de aanvraag staat een te slopen woning met garage.

De omgeving rond de bouwplaats wordt gekenmerkt door overwegend open en half open bebouwingen.

De aanvraag beoogt het vellen van bomen, het slopen van een woning en garage en het bouwen van drie eengezinswoningen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Huidige aanvraag beoogt het vellen van bomen, het slopen van een woning en garage en het bouwen van drie ééngesinswoningen.

De op te richten ééngesinswoningen zullen aaneengeschaakeld worden met links en rechts een bouwvrije strook van respectievelijk +/- 6m en +/- 4m en zijn ingeplant op +/- 6m uit de rooilijn.

Achteraan is een tuinstrook voorzien van +/- 9m⁷⁵.

De breedte van de woningen bedraagt +/- 8m⁴⁰

De maximale bouwdiepte bedraagt +/- 10m⁸⁵.

De op te richten ééngesinswoningen zijn afgewerkt met 2 volwaardige bouwlagen onder een zadeldak van 40° met maximale kroonrijsthoogte voorzien op +/- 2m⁶⁵ en nokhoogte voorzien op +/- 7m³².

Overwegende dat elke woning beschikt over een ruim terras met een voldoende ruime tuin. De vormgeving, het materiaalgebruik en de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Huidige aanvraag, gelegen binnen een woongebied, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet in het gedrang.

Overeenkomstig art. 4.7.16. §1 en §2 van de V.C.R.O. is advies gevraagd aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in datum van 07 juni 2012.

Het College heeft dit advies tot op heden nog niet ontvangen en de termijn van 30 dagen waarbinnen de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dit advies moet uitbrengen is verstreken.

Derhalve mag aan deze adviesvereiste worden voorbij gegaan.

...

Tegen deze beslissing tekent onder meer de eerste verzoekende partij op 14 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 november 2012 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 december 2012 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Deze beslissing wordt door de Raad vernietigd bij arrest nr. A/2014/0278 van 8 april 2014. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

Het aangevraagde betreft het oprichten van drie aan elkaar aansluitende woningen, na afbraak van een bestaande woning en garage en het vellen van bomen. Het aangevraagde resulteert in twee halfopen woningen en, in het midden, een gesloten bebouwing. Het project heeft in zijn geheel een voorgevelbreedte van 25,20 meter.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het beoogde project geen enkele impact zal hebben op de parkeerproblematiek van de omgeving en dat door het laag gabariet “de bijkomende druk van de drie woningen op de omgeving” verwaarloosbaar is.

Het bestreden besluit bevat echter geen enkele concrete beoordeling van de densiteit en het bouwprogramma van het project, rekening houdend met de in de relevante omgeving bestaande toestand. Nochtans stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf vast dat de “omgeving rond het perceel wordt gekenmerkt door overwegend bebouwingen

van het open en half open bouwtype". Uit de stukken die de verzoekende partijen voorleggen blijkt de in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel nagenoeg hoofdzakelijk te bestaan uit open bebouwing.

De summiere en beperkte beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagd project met de omgeving in de bestreden beslissing volstaat, in het licht van de concrete omstandigheden van het dossier, niet. De verwerende partij dient bij het nemen van een nieuwe beslissing minstens de densiteit en het concrete bouwprogramma van het aangevraagd project te toetsen aan de bestaande relevante omgeving, hetgeen veronderstelt dat de verwerende partij daarbij minstens rekening houdt met haar eigen beschrijving van het aangevraagde.

...

2.

Na dit vernietigingsarrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die op 6 juni 2014 adviseert om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verzoekende partijen dienen op 13 juni 2014 een replieknota in op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In zijn aanvullend verslag van 19 juni 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 19 juni 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 juli 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Deze beslissing wordt vernietigd bij arrest nr. RvVb/A/1617/0324 van 22 november 2016. In het arrest wordt onder meer overwogen:

"...

Bij haar herbeoordeling van de aanvraag erkent de verwerende partij dat er door het gevraagde project van gekoppelde bebouwing een hogere densiteit ontstaat, maar overweegt dat "dit niet zal resulteren in een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van dit terrein, noch in een ontwrichting van het ruimtelijk functioneren van deze omgeving" en dat "de voorgestelde ontwikkeling van het perceel van een effectief en zuinig ruimtegebruik getuigt waarbij het langs de straat zeer brede perceel efficiënt wordt opgedeeld en waarbij de woningen elk afzonderlijk nog een kwalitatieve tuinzone bezitten, zonder te resulteren in een geheel dat niet inpasbaar is binnen deze omgeving". Ze overweegt verder dat de beoogde gekoppelde woningen een vergelijkbaar laag gabariet hebben als de woningen in de omgeving zodat er geen extra verticale schaalvergroting ontstaat binnen de omgeving, dat "het gegeven dat een verdichting doorgevoerd wordt door een groter aantal wooneenheden te realiseren op dit terrein niet maakt dat het hierdoor ruimtelijk niet inpasbaar wordt" en dat "binnen een duurzame ruimtelijke ordening op schaal van de omgeving gestreefd moet worden naar een verduurzaming van het ruimtegebruik en een gediversifieerd woonaanbod; hetgeen hier voorgesteld wordt, kadert daarin zonder in een oververdichting te resulteren".

Met de verzoekende partijen moet, in het licht van het voorgaande, echter vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening niet getuigt van een afdoende en zorgvuldig onderzoek.

De overwegingen zijn weinig meer dan stijlformules en kunnen geen verantwoording uitmaken voor het verlenen van een stedenbouwkundig vergunning voor het concreet project van de aanvraag dat drie gekoppelde woningen omvat in een omgeving die volgens de verwerende partij zelf gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen. Het loutere gegeven dat verdichting en een gediversifieerd woonaanbod in het kader van duurzaam ruimtegebruik aanvaardbaar zijn en er op het perceel zelf voldoende tuinzone voor de aangevraagde woningen overblijft, is op zich geen verantwoording voor de concrete inpasbaarheid van het specifieke bouwproject met drie aaneengesloten woningen in een omgeving die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen. Eenzelfde vaststelling geldt voor de overweging dat de gekoppelde woningen een vergelijkbaar gabariet hebben zodat er geen extra verticale schaalvergroting ontstaat binnen de omgeving. Deze overweging zegt immers niets over de inpasbaarheid van de gekozen aangevraagde bouwtypologie in de bestaande omgeving.

...

3.

Na dit vernietigingsarrest wordt het administratief beroep van onder meer de eerste verzoekende partij een tweede maal hernomen met een aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 februari 2017, waarin wordt geadviseerd om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

De verzoekende partijen dienen op 15 februari 2017 een replieknota in op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 maart 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

De aanvraag beoogt het vellen van bomen, het slopen van een bestaande woning en garage en het nieuw oprichten van drie aan elkaar gebouwde ééngezinswoningen. Ondertussen werden deze woningen gerealiseerd.

Artikel 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt in §2 dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld dient te worden 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;

Artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt : “Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

Het nieuwbouwproject betreft een ontwerpgeheel van drie woningen, waarvan twee halfopen, en één gesloten bebouwing ertussen. De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen.

Het perceel van de aanvraag is gelegen op de hoek van de Pontstraat en de Achterstraat. Het heeft een straatbreedte van ongeveer 33m en een diepte van ca. 26m. De beoogde eengezinswoningen worden fysisch aan elkaar verbonden en er wordt links voorzien in een ruime bouwvrije strook van minimaal 6m tot 10m langsheen de Pontstraat en aan de rechtse zijde resteert een bouwvrije zijdelingse strook van 4m breedte langsheen de Achterstraat.

De 4m brede bouwvrije zijdelingse strook is voldoende ruim, op vandaag worden bouwvrije stroken van 3m breed als regel opgelegd bij verkavelingen, zowel stedelijke als meer landelijke, dit vanuit onder andere de verdichtingsgedachte en het streven naar zuinig ruimtegebruik, een noodzaak binnen de beschikbare eindige ruimte. Op dit punt bestaat geen onverenigbaarheid met de omgeving.

De beoogde woningen worden ingeplant op ongeveer 6m uit de rooilijn van de Achterstraat.

De breedte van de drie woningen bedraagt elk afzonderlijk 8.40m. De totaliteit van het project heeft een voorgevelbreedte van 25.20m. De maximale bouwdiepte van de hoofdbouw bedraagt 10.85m. Deze afstand komt overeen met hetgeen gangbaar is binnen deze omgeving. Op dit punt bestaat geen onverenigbaarheid met de omgeving.

Er wordt in voorliggende aanvraag niet voorzien in bijgebouwen.

De garages worden bijkomend voorzien in de hoofdbouw, zodat de aanwezigheid van bijgebouwen op de achterste perceelsgrens met aanpalende wordt geweerd. Uit dit alles blijkt dat compacte bebouwing voorgesteld wordt, waarbij de ganse bouwdiepte onder het hellend dak gevat wordt, een bebouwingswijze die overeenkomt met de omliggende bebouwingen.

Ook op dit punt bestaat geen onverenigbaarheid met de omgeving.

De op te richten eengezinswoningen, bestaande uit één gelijkvloerse bouwlaag onder zadeldak van 40°, hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2.65m en de nokhoogte is voorzien op 7.32m.

Deze hoogtes sluiten aan bij hetgeen gangbaar is binnen deze omgeving. Ook op dit punt bestaat geen onverenigbaarheid met de omgeving.

Elk van de drie woning beschikt over een ruim terras en een voldoende ruime tuin. Achter de hoofdbouw resteert nog een tuinstrook van ongeveer 9.75m, wat ruim voldoende is om bij dergelijke kwalitatieve woongelegenheden te functioneren. De kopwoningen hebben ook nog een zij-/voortuin.

Ook op dit punt bestaat geen onverenigbaarheid met de omgeving.

Ook het voortuingedeelte is ruim voldoende diep, zodat erin kan geparkeerd worden, zelfs telkens door twee wagens. Hierdoor zal het beoogde project geen enkele impact hebben op de parkeerproblematiek van de omgeving of het openbaar domein.

Appellant stelt, dat er een hogere densiteit zal ontstaan, doordat één woning wordt vervangen door drie woningen.

Dit kan niet ontkend worden. De gezamenlijke gevelbreedte is groter dan deze van de omliggende bebouwde percelen.

Evenwel zal dit niet resulteren in een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van dit terrein, noch in een ontwrichting van het ruimtelijk functioneren van deze omgeving of een trendbreuk die vreemd is aan deze omgeving. Dit wordt hierna aangetoond.

Het terrein is voldoende ruim in breedte en diepte, om het te ontwikkelen voor het oprichten van een woningengeheel van drie woningen waarbij een nog ruime tuinzone van zo'n 9,5m overblijft achteraan. De voorgestelde ontwikkeling van het perceel getuigt van een efficiënt en zuinig ruimtegebruik, waarbij het perceel, dat gekenmerkt wordt door het gegeven dat het een hoekperceel betreft en over een lange straatbreedte beschikt.

Dit perceel wordt efficiënt opgedeeld in 3 woningen, waarbij de woningen elk afzonderlijk nog een kwalitatieve tuinzone bezitten.

Het op die manier gerealiseerde geheel wijkt af van de direct omliggende bebouwingswijzes, doch niet van wat in de ruimere omgeving nog voorkomt. De vraag stelt zich of men bij een duurzame ruimtelijke ordening gebonden is door hetgeen op de aanpalende percelen in het verleden gerealiseerd werd.

Er kan niet voorbij gegaan worden aan het gegeven dat deze wijk tal van percelen bevat met oudere bebouwing, die gerealiseerd werden in een periode waarin het spaarzaam omgaan met bouwgrond nog geen ingang gevonden had.

Op vandaag kan een dergelijke invullingswijze niet langer afgedwongen worden. Een hedendaagse, toekomstgerichte ruimtelijke ordening dient mee zorg te dragen voor een zuinig ruimtegebruik en een doordachte bouwdichtheid op maat van de omgeving.

Hier werd al aangetoond dat het project op meerdere punten de maat van de omgeving respecteert. Het betreffen bvb nog steeds kwalitatieve, nieuw-landelijke eengezinswoningen.

Qua functionele inpasbaarheid leidt het geen twijfel dat de gevraagde functie -wonen- op deze plek zonder meer aanvaardbaar is.

De mobiliteitsimpact van het gevraagde - 3 bijkomende wooneenheden in een uitgesproken woonomgeving- is verwaarloosbaar. Ook qua parkeerdruk van deze omgeving zal niet wezenlijk wijzigen, gelet op de voorziene parkeeroplossing op eigen terrein.

Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf zijn in deze niet relevant, net zomin als de impact van het gevraagde op gezondheid en veiligheid in het algemeen.

Wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, en de impact op het gebruiksgenot verschillen appellanten met de mening van de stad.

Het perceel leent er zich toe om ontwikkeld te worden met bebouwing langs de zijde van de Achterstraat.

Het betreft hier een hoekperceel dat een specifieke ordening kent. Hoekpercelen verdragen door hun tweezijdige ontsluiting een wat zwaarder programma, zoals hier voorgesteld.

Gelet op zijn hoekligging, is het dan ook niet verwonderlijk, dat de achteraan aanpalende eigenaar geconfronteerd wordt met meerdere achtertuinzones. Ook wanneer hier enkele vrijstaande of halfopen woningen zouden ontwikkeld worden, zullen er meerdere eigendommen aansluiten tegen de perceelsgrens van de achteraan aansluitende bebouwde eigendom langs de Pontstraat (woning nr. 63)

De keuze om de voorgevels te richten naar de Achterstraat maakt dat de afstand ten opzichte van de zuidelijk aanpalende eengezinswoning groter is dan bij een oriëntatie naar de Pontstraat. In dat laatste geval zou een zijstrook van slechts 3m waarschijnlijk zijn, en zou een bouwdiepte van 18m evenmin uitzonderlijk zijn, wat zou resulteren in een gebouw met vergelijkbare impact op het aanpalend perceel als hetgeen nu gevraagd wordt.

Dat er zich momenteel slechts drie woningen worden voorzien op een eerste hoekdeel van het terrein is in deze niet bepalend.

Op vandaag moet geen evaluatie gemaakt worden van wat op het aanpalend terrein kan gebeuren, het maakt immers geen voorwerp uit van deze aanvraag. Het resterend gedeelte is zonder meer bebouwbaar gelet op de geldende bestemming, de wijze waarop zal geëvalueerd worden bij de opmaak en beoordeling van de daarvoor noodzakelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Appellant verwijst naar de inbreuk op het residentieel open karakter van de omgeving, wat een waardevermindering zal teweeg brengen van de eigendommen van de verschillende appellanten - derden.

De omgeving wordt overwegend gekenmerkt door bebouwing met een laag gabariet, bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag afgewerkt met een hellend dak. Ook de beoogde woningen in de aanvraag hebben een dergelijk laag gabariet, zodat er geen extra verticale schaalvergroting ontstaat binnen deze omgeving.

Het gegeven dat een verdichting doorgevoerd wordt door een groter aantal wooneenheden te realiseren op dit terrein maakt niet dat het hierdoor ruimtelijk niet inpasbaar wordt.

Binnen een duurzame ruimtelijke ordening moet op schaal van de omgeving gestreefd worden naar een verduurzaming van het ruimtegebruik en een gediversifieerd woonaanbod. Hetgeen hier voorgesteld wordt kadert daarin zonder in een oververdichting te resulteren.

De impact van de beoogde bebouwing op de omgeving is bijgevolg verwaarloosbaar. Het realiseren van drie aan elkaar sluitende woningen verhoogt de druk op de omgeving niet zo, dat het wooncomfort van de omgeving hierdoor in het gedrang zou komen.

Er worden geen dakkapellen voorzien, noch aan voor- of achterzijde, maar enkel een beperkt aantal dakvlakvensters. Hierdoor zal ook de eventuele rechtstreekse inkijk op het achteraan aanpalende perceel vanop de verdieping beperkt blijven en slechts evolueren naar een normale inkijk, kenmerkend voor een hoeksituatie van twee straten, waarbij er steeds onafwendbare inkijk zal ontstaan.

Het realiseren van drie aan elkaar sluitende woningen met een laag gabariet, verstoort de goede plaatselijke aanleg van de omgeving niet, ook al is deze gekenmerkt door vrijstaande bebouwing. De breedte van het totaalproject in verhouding tot het beoogde gabariet, legt geen bijkomende druk op de omgeving en brengt geen waardevermindering van de bebouwingen in de omgeving van het project met zich mee.

Het materiaalgebruik is vrij klassiek en niet vreemd binnen deze omgeving.

Wat densiteit van het project betreft : er worden 3 woningen voorzien op een 955m³ groot terreindeel. Dit resulteert in een dichtheid op perceelsniveau van zo'n 31 wooneenheden per hectare.

Wanneer een deel van het openbaar domein mee in rekening gebracht wordt, wat gangbaar is voor het bepalen van dichtheden, dan daalt deze dichtheid tot 23,4 wooneenheden per hectare.

Gelet op de ligging van het gevraagde binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Deinze, zoals aangeduid in het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze" is een dergelijke verdichtingsgraad aangewezen. In stedelijke gebieden wordt immers gestreefd naar woondichtheden van minimaal 25 wooneenheden per hectare. Het gegeven dat de omliggende percelen dichtheden kennen die ruim onder deze na te streven dichtheid liggend maakt dat de gemiddelde dichtheid van deze omgeving alleszins de dichtheid van 25 wooneenheden per hectare niet zal overstijgen. Beschouwd op bouwblokniveau kan bezwaarlijk gesteld worden dat het gevraagde resulteert in een oververdichting.

De onmiddellijk omliggende percelen hebben aanzienlijk lagere dichtheden, die een factor 4 lager liggen.

Wanneer in de ruimere omgeving gekeken wordt dan kan worden vastgesteld dat daar ook hogere dichtheden voorkomen, die de dichtheid van dit project benaderen. Het gevraagde bestaat uit een rij van 3 eengezinswoningen, waarvan 2 kopwoningen en in het midden een gesloten bebouwing. De voorgevelbreedte van het project bedraagt zo 25,20 meter.

Dit bedraagt ruim 2 keer de breedte van de open bebouwingen in deze omgeving en minder dan 2 keer de gevelbreedte van de halfopen bebouwingen in het noordwestelijk deel van deze wijk.

Dit maakt evenwel niet dat het gevraagde onverenigbaar met de omgeving moet beschouwd worden.

Wanneer al te zeer vastgehouden wordt aan de bestaande bebouwing op de direct omliggende percelen, zal de noodzakelijke verdichting geen ingang kunnen vinden in dergelijke omgevingen. Evenwel is ook daar kwalitatieve verdichting noodzakelijk en op zijn plaats, aangezien op die manier naar een gediversifieerd woonaanbod kan gekomen worden.

De aanvrager illustreert met een studie terecht dat deze tussen de steenweg en de Leie gelegen wijk in het algemeen en de Achterstraat in het bijzonder niet louter met open bebouwingen ingevuld is, maar dat tevens gesloten en halfopen bebouwingen voorkomen en ook meergezinswoningen, handel en industrie en ambacht. Binnen een straat van 150m rond dit terrein komen reeds een 15-tal gekoppelde bebouwingen voor.

Hieruit blijkt dat ook binnen deze omgeving verdichting aanwezig is. Het gegeven dat de direct aanpalende percelen bebouwd zijn met vrijstaande bebouwingen maakt niet dat hetgeen hier gevraagd wordt niet verenigbaar zou zijn met de omgeving.

Het gevraagde is niet van die aard dat dit inherent hinder zou veroorzaken naar omliggende vrijstaande bebouwing, noch dat dit het gebruiksgenot van de aanpalende

percelen zou onaanvaardbaar beïnvloeden. De maat van burenhinder die mogelijks gepaard gaat met het gevraagde t.o.v. de omliggende vrijstaande bebouwingen, die allen op ruime afstand van deze woningen staan, zal niet van die aard zijn dat deze wezenlijk verschilt ten opzichte van de invulling van dit terrein met een project met halfopen of open bebouwingen, en dient dan ook niet te resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Gelet op de ligging van onderhavig perceel ten opzichte van de aanpalende bebouwde percelen is geen noemenswaardige impact op de bezonning te verwachten. Het terrein is ten noorden van de dichtsbij zijnde open bebouwing gelegen. De aan de andere zijde van de straten gelegen bebouwingen bevinden zich op een afstand dat bezwaarlijk nog van negatieve bezonningsimpact sprake kan zijn.

De aanvragers zijn er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op dit terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

De ingediende bezwaren, evenals het beroep ingesteld door derden, kunnen niet bijgetreden worden.

*Samen met het college van burgemeester en schepenen kan worden geconcludeerd dat voorliggende aanvraag de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengt.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Verzoeker sub 1 is de eigenaar van de woning in de Achterstraat 96 die direct paalt aan het terrein dat de N.V. Van Houtven heeft verworven en waarop deze inmiddels een eerste woningblok heeft opgetrokken dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunningsbeslissing om vervolgens een tweede gelijkaardig blok op te trekken op dezelfde grond; dat een tweede gelijkaardig blok er dreigt te komen, blijkt ontegensprekelijk uit het feit dat dit blok reeds ingetekend is op de plannen die de N.V. Van Houtven zelf bekend heeft gemaakt (zie plannen en stuk 8) en uit het feit dat de N.V. Van Houtven in haar publiciteit voor de verkoop van de woningen deze voorstelt als woningen met de respectievelijke huisnummers 108-106-104 (zie stuk 14); zij houdt dus al rekening met drie bijkomende woningen met huisnummers 102-100-98 op het stuk dat nu nog braak ligt.

Uit wat hierna wordt uiteengezet blijkt duidelijk dat het bouwproject van de N.V. Van Houtven een visuele hinder veroorzaakt in de residentiële wijk wegens de onaangepastheid ervan aan de lokale ruimtelijke ordening; er werden reeds beslissingen gewezen waarin dit op zich voldoende was om blik te geven van een voldoende belang (Raad Vergunningsbetwistingen (4^{de} k.), arresten dd. 17 september 2013 in de zaken nr. A/2013/0543 en nr. A/2013/0547).

Bovendien dreigt voor verzoeker sub 1, als eigenaar van de naastliggende woning, ook een financieel nadeel (waardevermindering van zijn woning) indien de bouwplannen van de N.V. Van Houtven doorgang kunnen vinden; de transformatie van een villa met tuin in een residentiële omgeving in een anoniem woonblok van drie aaneengesloten huisjes is ongetwijfeld een gegeven dat de buurt zal devalueren en een impact zal hebben op de waarde (zowel huur- als verkoopwaarde) van de woningen in dezelfde straat.

De vaststelling dat verzoeker sub 1 zelf de woning aan de Achterstraat 96 (nog) niet betreft maar die (voorlopig) verhuurt, is geen argument om hem in deze aangelegenheid elk belang te ontszeggen om op te komen tegen de vergunningsbeslissing; nergens in de wet of in de rechtspraak wordt gesteld dat de derde belanghebbende als eigenaar ook effectief de desbetreffende woning moet betrekken; het is zijn persoonlijk mogelijk nadeel of mogelijke hinder die moet worden bekeken, en die kan vanzelfsprekend voortvloeien uit zijn eigenaarschap.

Verzoeker sub 1 is bijgevolg van mening dat hij het mogelijk bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maakt en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft, waarbij hij aantoont dat er minstens onrechtstreeks een causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die hij nu al ondervindt en mogelijks ook in de toekomst zal ondervinden; hij is dan ook van mening dat hij over het rechtens vereiste belang om conform art. 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij uw Raad.

Verzoekers sub 2 en 3 zijn de huidige huurders van de woning van verzoeker sub 1 in de Achterstraat 96.

Zij zijn van mening dat zij eveneens over het rechtens vereiste belang beschikken om een beroep in te dienen bij uw Raad, niettegenstaande het feit dat zij de voor hen nadelige vergunningsbeslissing in het verleden niet hebben bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de Deputatie.

Verzoekers sub 2 en 3 zijn er immers, als huurders van de woning in de Achterstraat 96, steeds van uit gegaan dat de eigenaar van hun woning voldoende hun belangen zou verdedigen door tegen het besluit van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op te komen.

Zij zijn er steeds van uit gegaan dat de bezwaren die zij hadden tegen het bouwproject van de N.V. Van Houtven behoorlijk konden worden geuit via de persoon die beschikte over de eigendom (zakelijk recht) van hun woning.

Aangezien evenwel de Raad in haar eerder arrest dd. 8 april 2014 (arrest nr. A/2014/0278) oordeelde dat hun huisbaas in het eerdere verzoekschrift niet op afdoende wijze zijn hinder en nadelen uiteenzette — hetgeen inmiddels hierboven wel is gebeurd met voldoende precisering wensen verzoekers sub 2 en 3 elk risico op een niet-beoordeling van de grond van de zaak wegens een eventuele onontvankelijkheid in

hoofde van verzoeker sub 1 vermijden door thans eveneens dit beroep te volgen omdat zij zelf als huurders wel degelijk persoonlijk ook belanghebbende zijn.

In de gegeven omstandigheden zijn zij van mening dat het vermoeden van verzaking aan hun recht op beroep zoals bepaald in artikel 4.8.11 § 1, laatste alinea VCRO niet kan spelen omdat hen niet kan worden verweten dat zij voordien de voor hen nadelige vergunningsbeslissing niet hebben bestreden; zij mochten er destijds immers terecht van uit gaan dat hun belangen naar behoren zouden worden verdedigd door verzoeker sub 1 als eigenaar van de woning in de Achterstraat 96 die zij huren.

... ”

De verwerende partij werpt op:

“ ...

Zoals uw Raad in het arrest RvVb/A/1617/0324 van 22 november 2016 over de voorgaande bestreden beslissing in dit dossier met dezelfde verzoekende partijen reeds besliste, is de vordering in hoofde van tweede en derde verzoekende partij onontvankelijk nu zij geen administratief beroep voor de deputatie hebben ingesteld en aldus volgens artikel 4.8.11. §1 in fine VCRO geen toegang tot uw Raad meer hebben.

Aangezien de feitelijke en juridische situatie in huidige voorziening identiek is aan de hiervoor aangeduide zaak, dient opnieuw tot de onontvankelijkheid van de vordering in hoofde van tweede en derde verzoekende partij te worden beslist.

Er kan aldus enkel rekening worden gehouden met het belang van de eerste verzoekende partij zoals zij dit zelf omschrijft. In casu zou de potentiële hinder van eerste verzoekende partij bestaan uit een hypothetisch financieel nadeel door de bouw van de vergunde aaneengesloten woningen (verzoekende partij licht deze gevreesde minwaarde van zijn woning niet concreet toe) en een hypothetische en subjectieve visuele hinder eens verzoekende partij de woning die hij nu verhuurt, in de toekomst ooit zelf zou betrekken.

... ”

De tussenkomenende partij werpt op:

“ ...

Van de oorspronkelijk verzoekende partijen welke aanvankelijk in beroep tegen de door het College van de STAD DEINZE op 14 augustus 2012 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zijn opgekomen, is thans enkel nog de eerste verzoekende partij in zake.

Van de oorspronkelijk verzoekende partijen welke aanvankelijk in beroep tegen de door het College van de STAD DEINZE op 14 augustus 2012 afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zijn opgekomen, is thans enkel nog de eerste verzoekende partij in zake.

Wat betreft het door de eerste verzoekende partij ingeroepen belang :

Eerste verzoekende partij dhr. Filip DOBBELAERE is woonachtig aan de Achiel Cassimanstraat 1 te 9800 DEINZE.

Deze woning bevindt zich in vogelvlucht een 5-tal kilometer van de bouwplaats.

Aldus kan eerste verzoekende partij dan ook onmogelijk staande houden dat de ingeroepen visuele hinder welke van de drie vergunde woongelegenheden zou komen uit te gaan, hem rechtstreeks of onrechtstreeks zouden te treffen.

Visuele hinder veronderstelt een beperking van het zicht of de zichtbaarheid van de betrokkene.

Dit is wat betreft de toestand van eerste verzoekende partij in het geheel niet het geval, gezien zijn woning langsheen de straatzijde in de Achterstraat is gelegen, en tussen het perceel waarop de drie woningen zijn gebouwd (perceel 164A2) zich nog het onbebouwde perceel nr. 164B bevindt.

Enige zicht of visuele hinder is dan ook geenszins voorhanden, noch kan deze door eerste verzoekende partij ook maar in enig opzicht aannemelijk worden gemaakt.

Temeer daar voorheen op het perceel alwaar thans de drie woningen zijn ingeplant voorheen ook steeds een woning heeft gestaan welke naar volume en oppervlakte niet aan de drie woongelegenheden diende onder te doen, en het naastliggend onbebouwd perceel van groenelementen is voorzien.

Enige hinder of nadeel van het zicht is bijgevolg geenszins voorhanden, noch in enige mate aannemelijk te noemen.

...

Eerste verzoekende partij verwijst geheel ten onrechte naar de dreiging dat een tweede gelijkaardig blok ter plaatse op het perceel 164B2 zou worden aangebracht, aangezien dit nog geenszins het geval is, dit dan ook absoluut niet zeker is, en ten andere niet het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaakt.

Hoogstens kan de door verzoekende partij ingeroepen visuele hinder met een vermeend esthetisch nadeel worden gelijk gesteld.

Doch ook op dit vlak wordt door eerste verzoekende partij geenszins aangegeven waaruit het beweerde esthetisch nadeel dan wel concreet zou bestaan.

“Visuele hinder in de residentiële wijk wegens de onaangepastheid ervan aan de lokale ruimtelijke ordening”, betreft geenszins een hinder of nadeel welk als concreet omschreven kan worden beschouwd.

Tevens valt niet in te zien hoe drie aaneengeschakelde woningen als een aspect van visuele hinder in de esthetische zin zouden kunnen worden aanzien, terwijl deze louter in de plaats van een oude woning zijn gekomen welke aan serieuze renovatie toe was.

Temeer daar de woning Achterstraat nr. 96 onmogelijk rechtstreeks zicht op de drie woningen samen heeft, doch dit hoogstens zou kunnen slaan op de zijmuur van de derde woongelegheden – voor zover door de groenelementen van het perceel 164B2 kan worden doorheen gekeken -, hetgeen evenwel in niets verschilt met de zijgevel van de voorheen aanwezige eengezinswoning.

Daarenboven bevinden de woongelegenheden zich in woongebied, en hebben zij het uitzicht van een werkelijke woning opgetrokken uit klassieke bouwmaterialen, zodat enig esthetisch nadeel hoedanook niet aannemelijk kan worden genoemd.

...

Wat betreft het vermeende financiële nadeel dat door de eerste verzoekende partij wordt geclaimd, moet worden vastgesteld dat dit op loutere beweringen is gesteund, zonder dat het beweerde verlies ook maar door enig element wordt gestaafd.

De woning van eerste verzoekende partij Achterstraat 96 is op enkele tientallen meters van de drie woongelegenheden gelegen, met daartussen nog het onbebouwde perceel nr. 164B2, zodat binnen het woongebied er zich aldus geenszins een onmiddellijke confrontatie van de woning van eerste verzoekende partij met de drie woongelegenheden voordoet.

Integendeel bevindt de woning nr. 96 zich veel dichterbij de woning nr. 94, waarmede de woning van eerste verzoekende partij dan ook als enige onmiddellijk wordt geassocieerd.

Enige waarde-depreciatie van de woning van eerste verzoekende partij welke onmiddellijk uit de loutere aanwezigheid van de drie aaneengeschakelde woongelegenheden op het perceel nr. 164A2 zou komen voort te vloeien, is dan ook in geen enkel opzicht aangetoond, noch enigszins aannemelijk gemaakt.

In het arrest van 18 juni 2013 van Uw Raad is gesteld (R.v.v.B., 18 juni 2013, nr. A/2013/0330):

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat “indien zij het gebouw later zou willen verkopen, zulks ongetwijfeld gevolgen zal hebben voor de verkoopprijs”, oordeelt de Raad dat zij de waardevermindering evenmin aannemelijk maakt en dit bovendien niet met concrete gegevens staft.

Eenzelfde conclusie doet zich voor met betrekking tot voorliggende zaak.

Daarenboven heeft enig vermeend financieel nadeel een louter burgerlijk karakter, en betreft het geenszins een nadeel van stedenbouwkundige aard, zodat dit dan ook enkel aan de burgerlijke rechter kan worden voorgelegd (artikel 144 G.W.)

Daarnaast moet worden vastgesteld dat eerste verzoekende partij, wat betreft zijn eigen woning, er geen problemen mee heeft dat deze thans in twee woongelegenheden is opgedeeld, en van een alleenstaande eengezinswoning geen sprake meer is.

De tweede en derde verzoekende partijen zijn normaliter niet meer woonachtig in de betreffende woning, en eerste verzoekende partij is enige tijd geleden overgegaan tot het opdelen van de woning in twee aparte woongelegenheden.

Dienaangaande is niet onmiddellijk een stedenbouwkundige vergunning gekend, alhoewel het aantal woongelegenheden is komen toe te nemen en aldus in principe van een stedenbouwkundig misdrijf sprake is.

...

Eerste verzoekende partij is aldus zelf van oordeel dat een verdichting van de bewoning in de Achterstraat te Astene-Deinze geenszins hoeft te worden uitgesloten, en dit wat betreft de eigendom van hemzelf geen enkel bezwaar oproept.

De attitude van eerste verzoekende partij is evenwel eerder hypocriet en geenszins consequent te nemen, door tegen de vergunningsbeslissing ten voordele van tussenkomende partij aan te voeren dat een verhoging van het aantal woongelegenheden op één perceel tot drie eenheden niet aanvaardbaar is omdat in de onmiddellijke omgeving enkel maar alleenstaande eengezinswoningen voorhanden zijn, terwijl eerste

verzoekende partij op zijn eigen perceel binnen deze zelfde omgeving de aanwezige eengezinswoning is komen op te delen naar twee aparte woongelegenheden.

De beweringen van eerste verzoekende partij op het vlak van visuele hinder en financieel nadeel kunnen in het licht van zijn eigen handelen dan ook geenszins ernstig worden genomen, en als rechtstreeks of onrechtstreeks nadeel ten overstaan van zijn eigendom worden aangeduid.

Evenzeer in het licht van zijn eigen handelen als voormeld, geldt het gestelde in het arrest nummer RvVB/A/1617/0324 dd. 22 november 2016 niet langer, met name :

de eerste verzoekende partij maakt voldoende concreet aannemelijk dat zij mogelijks rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. Het is immers niet ondenkbaar dat het gevraagde project met drie gekoppelde woningen, dat in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de eerste verzoekende partij gelegen is, een impact kan hebben op zowel de verhuur- als de verkoopswaarde van de woning van de eerste verzoekende partij.

Uit zijn eigen (wellicht wederrechtelijk) handelen volgt immers dat de aanwezigheid van geschakelde woningen en het verhogen van de woondensiteit op bestaande percelen in de Achterstraat voor hem geen probleem stellen, zodat dan ook niet kan worden ingezien welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen de bestreden stedenbouwkundige vergunning – bestaande uit drie gekoppelde woningen voorzien van één bouwlaag en hellend dak – nog voor de eerste verzoekende partij kunnen opleveren.

In voorliggende zaak is het verzoek tot nietigverklaring, zoals gesteld namens eerste verzoekende partij Filip DOBBELAERE, dan ook onontvankelijk en ontoelaatbaar ingevolge afwezigheid van het rechtens vereiste belang, zoals door artikel 4.8.11 § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaald.

Wat betreft het door tweede en derde verzoekende partijen ingeroepen belang:

In het eerder arrest nummer RvVb/A/1617/0324 dd. 22 november 2016 werd aangenomen dat tweede en derde verzoekende partijen bij toepassing van artikel 4.8.11 § 1, in fine VCRO dienen te worden geacht te hebben verzaakt aan het recht zich tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen te wenden, aangezien zij een voor hen nadelige vergunningsbeslissing niet hebben bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de Deputatie :

De tweede en de derde verzoekende partijen voeren aan dat zij als huurders van de woning van de eerste verzoekende partij eveneens over het rechtens vereiste belang beschikken, niettegenstaande het feit dat zij de voor hen nadelige vergunningsbeslissing niet hebben bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratieve beroep bij de verwerende partij. Zij stellen dat ze er steeds zijn van uitgegaan dat de bezwaren die zij hadden tegen het bouwproject, behoorlijk konden worden geuit via de eerste verzoekende partij, die beschikte over de eigendom van de woning.

De tweede en de derde verzoekende partij tonen daarmee niet aan dat zij niet bij machte waren om tijdig een administratief beroep in te stellen. Het gegeven dat zij genoeg namen met het administratief beroep ingesteld door de eerste verzoekende partij, is niet te beschouwen als een gevolg van overmacht zoals bedoeld in het vorige randnummer.

De exceptie met betrekking tot de tweede en de derde verzoekende partij is gegrond.

Deze vaststelling blijft ook met betrekking tot voorliggende procedure gelden, aangezien niet blijkt dat tweede en derde verzoekende partijen ingevolge overmacht in de mogelijkheid verkeerden om in beroep bij de Deputatie op te komen.

Door dit niet te doen, hebben zij het voor zichzelf onmogelijk gemaakt om thans nog een procedure in nietigverklaring voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen uit te oefenen.

Louter als redder in nood eerste verzoekende partij ter hulp te komen, wordt expliciet door artikel 4.8.11 § 1 in fine VCRO tegengegaan, en kan dan ook niet worden aangenomen.

Bij toepassing van artikel 4.8.11 § 1, in fine VCRO is het door tweede en derde verzoekende partijen ingestelde beroep bijgevolg onontvankelijk.

Daarnaast blijken tweede en derde verzoekende partijen niet langer meer in de woning aan de Achterstraat 96 te Deinze woonachtig te zijn, als (gewezen) schoonouders van de eerste verzoekende partij.

Tweede en derde verzoekende partijen stellen dat zij de woning aan de Achterstraat 96 zouden huren, doch dienaangaande wordt geen enkel concreet gegeven van bewoning ter plaatse aangebracht.

Hoe dan ook roepen zij als vermeende huurders geen concrete nadelen of hinder ingevolge de aanwezigheid van de drie aaneengeschakelde woningen in.

Er is in de gegeven omstandigheden dan ook geen enkel concreet nadeel of hinder aan te wijzen, welke uit de bestreden beslissing voor tweede en derde verzoekende partijen persoonlijk zou komen te volgen.

Het verzoek tot nietigverklaring uitgaande van tweede en derde verzoekende partijen, is aldus evenzeer onontvankelijk en ontoelaatbaar ingevolge afwezigheid van het rechtens vereiste belang, zoals door artikel 4.8.11 § 1, eerste lid, 3° VCRO en in fine bepaald.

...

De verzoekende partijen repliceren dat tweede en derde verzoekende partij, voormalige huurders van de woning van de eerste verzoekende partij, niet langer huurder zijn en niet langer over een belang beschikken. De verzoekende partijen stellen vervolgens nog:

“ ...

Volledigheidshalve wenst verzoeker sub 1 wel op te merken dat, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, de woning in de Achterstraat 96 niet is opgedeeld in twee aparte woongelegenheden. De foto's die de tussenkomende partij weergeeft op p. 19 van haar schriftelijke uiteenzetting zijn dienaangaande misleidend. De deur links is de inkomdeur terwijl de deur rechts de achterdeur is, die overigens van de straatkant afgesloten is door een afsluiting. De woning is sinds 1 oktober 2017 terug volledig verhuurd als hoofdverblijfplaats aan een familie met kinderen. Verzoeker sub 1 heeft trouwens ernstige problemen met deze betreding/inklimming van zijn privé-eigendom en behoudt zich het recht voor daaromtrent klacht in te dienen.

Elke beschuldiging van hypocrisie of inconsequentie in hoofde van verzoeker sub 1 wegens een zogenaamde verhoging van het aantal woongelegenheden is dan ook onterecht, misplaatst en bovendien ter zake niet dienend. Het gaat om pure stemmingmakerij.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen geven zelf aan dat de tweede en derde verzoekende partij geen actueel belang meer hebben. De vordering van deze verzoekende partijen is derhalve onontvankelijk.

2.

In het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1617/0324 van 22 november 2016 werd over het belang van de eerste verzoekende partij als volgt geoordeeld:

“1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

De eerste verzoekende partij voert aan dat zij de eigenaar is van het perceel Achterstraat 96, dat op enkele tientallen meters van het bouwproject gelegen is, en dat zij onder meer geconfronteerd zal worden met een waardevermindering van haar woning als gevolg van de afbreuk die het gevraagde project doet aan de residentiële omgeving. Dat zij zelf niet in de woning woont, doet volgens de eerste verzoekende partij geen afbreuk aan haar belang bij de vordering.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, maakt de eerste verzoekende partij in het verzoekschrift voldoende concreet aannemelijk dat zij mogelijks rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. Het is immers niet ondenkbaar dat het gevraagde project met drie gekoppelde woningen, dat in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de eerste verzoekende partij gelegen is, een impact kan hebben op zowel de verhuur- als de verkoopwaarde van de woning van de eerste verzoekende partij.

De exceptie met betrekking tot de eerste verzoekende partij wordt verworpen.”

De tussenkomende partij overtuigt niet dat er redenen zijn om anders te oordelen.

3.

Het onderzoek van de middelen wordt hierna enkel onderzocht in de mate dat het beroep is ingesteld door de eerste verzoekende partij.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL

De eerste verzoekende partij voert het eerste middel aan onder de titel “*De afwezigheid van een verkavelingsvergunning*”.

De eerste verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Er bestaat geen betwisting over het feit dat de N.V. Van Houtven het stuk grond gelegen te Deinze, deelgemeente Astene, Achterstraat, kadastraal gekend 2° afdeling, sectie C, nr. 0164A², 0164 B², in kavels heeft verdeeld met het doel om die te verkopen en/of te bouwen.

Artikel 4.2.15 VCRO bepaalt wat volgt :

...

De bestreden beslissing gaat er ten onrechte van uit dat de N.V. Van Houtven geen verkavelingsvergunning diende aan te vragen en dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning volstond.

Volgens **artikel 4.1.1 VCRO** betekent "verkavelen" 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 overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Bij een dergelijke verdeling is bijgevolg een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist (artikel 4.2.15 VCRO).

De bestreden beslissing gaat er ten onrechte van uit dat de N.V. Van Houtven zich zou kunnen beroepen op de wijziging die aan artikel 4.2.15 § 1 VCRO werd aangebracht door het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 (artikel 8 van het reparatiedecreet) en op het interpretatief decreet van 11 mei 2012 dat blijkbaar nodig was om interpretatieproblemen op te lossen of te verhinderen.

Artikel 20 van dit decreet bepaalt wat volgt :

...

De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is om kandidaat-kopers de zekerheid te geven dat er op het terrein dat ze hebben aangekocht kan worden gebouwd; daarom stelt de wet dat een lot dat nog niet bebouwd is, niet te koop kan aangeboden worden zonder een dergelijke vergunning.

In casu blijkt overduidelijk dat vooraleer de vergunning zelfs maar werd bekomen, één van de kavels die het voorwerp uitmaken van de bestreden vergunningsbeslissing, reeds verkocht was, en een verkoop op plan werd aangeboden van woningen wat betreft de overige kavels.

Op 4 juli 2012, d.i. nagenoeg anderhalve maand vóór de verleende vergunning dd. 14 augustus 2012, was er al één kavel verkocht; dit kan worden opgemaakt aan de hand van de gegevens die verschenen op de website van de N.V. Van Houtven waaruit blijkt dat de grond van het lot 3 reeds was verkocht : **"Grond Lot 3 (VERKOCHT)"** (stuk 10).

Als uitleg voor het feit dat geen verkavelingsvergunningsaanvraag werd geëist, stelt de Deputatie :

"Appellant vraagt vergunning om de woningen te bouwen, niet om ze al te verkopen. Bijgevolg volstaat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning".

Een dergelijke summiere en onjuiste motivering kan niet worden aangenomen.

Uit de feiten blijkt in elk geval zeer duidelijk dat de N.V. Van Houtven, voorafgaand aan de bouwvergunning, die werd verleend op 14 augustus 2012, de onbebouwde kavels reeds te koop aanbood.

Dit blijkt ontegensprekelijk uit een uittreksel van de website van Immoweb, gedateerd 10 juni 2012 met als titel "Astene Deinze ruime nieuwbouw woningen HOB en GB — Huis te

koop —Astene" en uit de gegevens dd. 4 juli 2012 van de website van de N.V. Van Houtven zelf (stuk 10).

Voorts blijkt ook dat minstens op 4 juli 2012, di nagenoeg anderhalve maand vóór de verleende vergunning, al één lot (lot 3) was verkocht, en minstens op 19 februari 2013, een tweede lot (lot 2) ook al was verkocht (stuk 13).

De door de Deputatie geciteerde uitzondering op grond van de toelichting in artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, nl. indien op de kavels een 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, is in casu bijgevolg niet van toepassing.

De N.V. Van Houtven heeft de onderscheiden kavels immers op de markt en via publiciteit reeds aangeboden in juni 2012, in de ontwerpfase ("Astene Achterstraat 3 RUIME WONINGEN, 2 half-open bebouwingen en 1 gesloten bebouwing. lage energiewoningen": zie stukken 8 t.e.m. 10); daarbij werd uitdrukkelijk een "100 % voltooiingsbankwaarborg" gegarandeerd, wat er eens te meer op wijst dat het geen tekoopaanbieding van grond met reeds opgerichte woning betrof; dit is een tekoopaanbieding op plan van de drie onderscheiden kavels.

Zoals de kortgedingrechter reeds terecht heeft opgemerkt, heeft de N.V. Van Houtven niet eerst de gronden bebouwd om nadien de gerealiseerde woningen, afgewerkt of casco, te verkopen maar heeft ze die onmiddellijk op plan te koop aangeboden (stuk 12).

De redengeving/motivering van de Deputatie **dat de N.V. Van Houtven (de Deputatie heeft het verkeerdelijk over de "appellant") een vergunning vraagt om te bouwen en niet om de woningen al te verkopen, mist dus feitelijke grondslag en volstaat hoegenaamd niet om te besluiten dat in casu een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning volstond.**

De bestreden stedenbouwkundige vergunning is onwettig wegens gemis aan een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning

De N.V. Van Houtven is zich duidelijk bewust van het probleem aangezien ze naderhand op haar website met betrekking tot haar bouwproject uitdrukkelijk liet opnemen wat volgt (stuk 14):

"DIT PROJECT WORDT PAS AANGEBODEN NA UITVOERING VAN DE BOUWWERKEN !"

Het is voorts ook merkwaardig dat de N.V. Van Houtven nog een tweede welhaast identiek project heeft meer dan 1 km verderop in dezelfde straat (tussen huisnummers 27 en 49 in de buurt van een fabrieksgebouw) waarvoor ze wél een verkavelingsvergunning heeft aangevraagd en waar het opvalt dat de loten een beduidend grotere oppervlakte hebben overeenkomstig het PRUP (zie stukken 15 en 16; zie ook stuk 17 m.b.t. PRUP en de verdere bespreking ervan hierna).

...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Hoewel verzoekende partij in haar middel geen geschonden geachte regelgeving aanduidt, valt in de uiteenzetting van het middel een vermeende schending van artikel 4.2.15. VCRO terug te vinden.

Het middel wordt als dusdanig begrepen en beantwoord.

Volgens verzoekende partij had de aanvrager een verkavelingsvergunning moeten aanvragen, zodat de bestreden beslissing die de stedenbouwkundige vergunning voor de bouwen van de woningen inhoudt, onwettig is.

In de uiteenzetting van het middel stelt verzoekende partij dat de verkavelingsvergunningsplicht als “voornaamste bedoeling [heeft] ... om kandidaat-kopers de zekerheid te geven dat er op het terrein dat ze hebben aangekocht kan worden gebouwd”.

Naast het vereiste persoonlijk belang om een vernietigingsverzoek voor uw Raad te kunnen instellen, is eveneens vereist dat de middelen die men opwerpt binnen ditzelfde persoonlijk belang vallen. Het is met andere woorden niet geoorloofd om zondermeer vermeende onwettigheden op te werpen wanneer de potentiële vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dat middel geen enkel voordeel in hoofde van de verzoekende partij kan opbrengen.

In casu grondt de eerste verzoekende partij als loutere eigenaar, niet-bewoner haar belang bij de voorziening voor uw Raad uitsluitend op een potentiële waardevermindering en visuele hinder die de nieuwe bebouwing volgens haar teweeg brengt.

Het middel dat als enig mogelijk doel heeft de rechten van derden, potentiële kopers, te vrijwaren, dient te worden aanzien als een actio popularis en is onontvankelijk wegens een gebrek aan persoonlijk belang.

Geheel ondergeschikt, en enkel om de incorrectheid van de stelling van verzoekende partij te duiden wordt nog opgemerkt dat verzoekende partij dit middel niet in voorgaande procedures heeft opgeworpen én de deputatie deze stelling van verzoekende partij sowieso expliciet in de bestreden beslissing heeft weerlegd:

“Voor het bouwen van een dergelijk project is geen verkavelingsvergunning nodig, gelet op de bepalingen van art. 4.1.1 van de VCRO, zoals toegelicht in art. 20. van het decreet van 11 mei 2012

“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 een 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.”.

Appellant vraagt vergunning om de woningen te bouwen, niet om ze al te verkopen. Bijgevolg volstaat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.”

Bovendien zijn de woningen op vandaag reeds als 1 geheel gerealiseerd en verkocht. De stelling van verzoekende partij is eveneens in de feiten achterhaald.

Het eerste middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

”
...

De tussenkomende partij stelt het volgende:

“
...

De Deputatie van Oost-Vlaanderen is er terecht van uitgegaan dat tussenkomende partij voor het bouwen van dergelijke project geen verkavelingsvergunning nodig had, zoals toegelicht in artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, aangezien een vergunning is gevraagd geworden om de woningen te bouwen, en niet om deze al te verkopen.

Tussenkomende partij ging aanvankelijk er van uit dat een verkavelingsaanvraag ging moeten worden ingediend, omdat meerdere woningen op eenzelfde kadastraal perceel worden aangebracht.

Evenwel deelde de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar aan tussenkomende partij mede dat een verkavelingsvergunning niet vereist was, gezien de ondertussen gewijzigde regelgeving.

De administratieve verplichting tot het aanvragen van een verkavelingsvergunning heeft in 2010 wijzigingen ondergaan, waardoor in hoofde van tussenkomende partij met betrekking tot voorliggend project geen verplichting bestond om een verkavelingsvergunning aan te vragen.

Artikel 4.2.15 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt :

...

Zodoende is geen verplichting tot het aanvragen van een verkavelingsvergunning meer vereist wanneer de eigenaar of gebruiker van het bouwperceel niet overgaat tot het verkopen van onbebouwde kavels, maar zelf de woningen in eigen beheer wenst op te trekken, om aldus casco- of afgewerkte woningen aan te bieden.

Teneinde interpretatiemoeilijkheden bij deze doorgevoerde wijziging te counteren, werd op 11 mei 2012 een interpretatief decreet uitgebracht, dat in een voetnoot onder artikel 4.2.15 VCRO wordt geciteerd :

...

Voormelde wijziging van 2010 is aldus achteraf nog eens geduid geworden in het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 06/06/2012), middels artikel 20 ervan.

In de voorbereidende werkzaamheden met betrekking tot dit decreet wordt gesteld (VI. Parl., zitting 2011-2012, stuk 1494, nr. 1, p. 6) (cfr stuk 5 van tussenkomende partij) : ...

In het Commissieverslag luidt het (VI. Parl., zitting 2011-2012, stuk 1494, Nr. 2, p. 6) : ...

In voorliggend geval gaat de vergunningsaanvraag uit van de N.V. VAN HOUTVEN.

Deze heeft ingestaan voor de sloop van de bestaande woning én voor de bouw van de drie vergunde woningen in eigen beheer.

Enkel de opgetrokken woningen worden vervolgens gecommercialiseerd.

Daarbij gaat tussenkomende partij niet over tot de overdracht van één of meerdere onbebouwde kavels.

Zoals duidelijk uit de toepasselijke regelgeving en uit de door Vlaamse decreetgever verleende interpretatie blijkt, behoeft de realisatie van een groepswoningbouwproject geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning, en kon tussenkomende partij bijgevolg rechtsgeldig en onmiddellijk tot een aanvraag tot afgifte van de vereiste stedenbouwkundige vergunning overgaan.

Dit is ook als zodanig door de dienst Stedenbouw van de STAD DEINZE aan tussenkomende partij medegedeeld geworden.

In een arrest van 22 maart 2015 met nummer A/1516/0842, in de zaak met rolnummer 1213/0123/A/6/0098 werd door de Raad bevestigd dat bij de verkoop van appartementen op plan, aldus voor deze gerealiseerd zijn, geen verkavelingsvergunning is vereist: ...

De door de verzoekende partijen aangehaalde arresten van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, doen niet ter zake omdat ze geen betrekking hebben op een met de aanvraag vergelijkbare situatie, maar wel op een verdeling van een grond in kavels.

Ook in voorliggend geval moet worden vastgesteld dat noch uit de plannen, noch uit enig ander document van het aanvraagdossier blijkt dat het de bedoeling was van tussenkomende partij om de grond waarop de koppelwoningen zijn gebouwd, te verdelen in twee of meer kavels om die dan te verkopen met het oog op woningbouw.

Verzoekende partijen tonen dit geenszins aan, en het voorgelegde commercieel bericht bewijst op zich niet – gestaafd door officiële documenten welke in een overdracht van het lot 3 zouden voorzien – dat het bouwperceel werd verdeeld in twee of meer kavels om te worden verkocht met het oog op woningbouw.

Verzoekende partijen verwijzen dienaangaande tevergeefs naar de uitspraak in kort geding van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Gent, welke enkel prima facie op grond van het voorgelegde commercieel document van mening was dat mogelijks een voorafgaandelijke verkavelingsvergunning was vereist, doch geenszins een werkelijke overdracht van een zakelijk recht met betrekking tot het lot 3 kwam vast te stellen.

Het gegeven dat tussenkomende partij omtrent het betreffende project reeds bepaalde publiciteit heeft gemaakt, staat in het geheel niet in de weg dat de woningen in eigen beheer door de N.V. VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMINGEN werden opgetrokken en gecommercialiseerd.

*Er is **geen sprake van het aanbieden van onbebouwde kavels**, waarbij dan voor rekening van de koper een woning wordt opgericht, en verzoekende partijen voeren van dergelijke verkopen geen bewijs aan.*

Zij verwijzen enkel naar publiciteit gevoerd op websites, welke evenwel geenszins het bewijs van enige effectieve transactie omtrent een onbebouwde kavel uitmaken.

In de publiciteit welke werd gemaakt op Immoweb – uittreksel van 10/06/2012 - , wordt uitdrukkelijk aangegeven (cfr stuk 1 van tussenkomende partij) :

Astene – Deinze ruime nieuwbouw woningen HOB en GB te koop

**Prijs : grond- en casco-woning (wind- en waterdicht) vanaf 193.185 €
grond en afgewerkte woning vanaf 261.127 €**

Dit betreft aldus een correcte publiciteit, waarbij aldus uitsluitend een woning wordt aangeboden, en geenszins een bouwperceel om later een woning op te bouwen.

Niet de kavels, maar het zijn de woningen zelf welke zijn aangeboden tegen een totaalprijs voor de grond en de woning.

Daarbij wordt geenszins gesproken van een verkoop op plan, doch van de aankoop van een woning – al dan niet afgewerkt, naar keuze – tegen de aangegeven prijs.

De publiciteit aanwezig op de website van VAN HOUTVEN (cfr stuk 2 van tussenkomende partij) biedt eveneens “drie ruime woningen” aan, en op dezelfde pagina wordt eveneens verwezen naar een project te Aalter : “5 woningen, 3 open en 2 halfopen bebouwingen : grond wordt verkocht samen met nieuwbouwproject volledig afgewerkt op maat of ruwbouw wind- en waterdicht”.

Tussenkomende partij biedt aldus ook woningen aan, afgewerkt of casco, en niet enkel bouwgronden waarop dan voor rekening van de koper wordt gebouwd.

Daarbij staat de vermelding “Van Houtven garandeert u 100 % voltooiingsbankwaarborg” geenszins specifiek bij het project Achterstraat te Astene vermeld, en kan hieruit geenszins worden afgeleid dat onder verkoop op plan werd gewerkt met betrekking tot deze drie woningen.

Zoals in het interpretatief decreet van 11 mei 2012 en diens voorbereidende werken verduidelijkt, heeft de verkavelingsvergunningsplicht tot doel :

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

Deze doelstelling wordt door tussenkomende partij gerespecteerd.

De Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen heeft dan ook met recht en rede geoordeeld, onder verwijzing naar het Decreet van 11 mei 2012 :

Appellant vraagt vergunning om de woningen te bouwen, niet om ze al te verkopen. Bijgevolg volstaat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Wat betreft de vermelding “verkocht” met betrekking tot één lot, aanwezig in een advertentie van 4 juli 2012 waarop verzoekende partijen alluderen:

- *De bijgebrachte publiciteit had enkel een publicitair karakter, zonder dat hieruit juridisch bindende situaties kunnen worden afgeleid.*

De aanwezige foto betreft een simulatievoorstelling van hoe het project er zou kunnen komen uit te zien, doch het zijn vanzelfsprekend de vergunde plannen welke het uitzicht en karakter van het project zullen bepalen.

Ter zake moet worden vastgesteld dat de ingewilligde aanvraag drie woningen (twee halfopen bebouwingen en één gesloten bebouwing) betreft, en het naastliggende perceel nog geen onderdeel van het aan de N.V. VAN HOUTVEN toebehorende projectgebied uitmaakt.

- *De vermelding dat reeds één woning zou zijn verkocht, betreft eveneens **een louter publicitair element**, dat weliswaar niet geheel aan de realiteit beantwoordt.*

Het projectgebied werd immers verworven van de familie VAN CAUWENBERGHE. Daarbij heeft één familielid, mevrouw Heidi VAN CAUWENBERGHE, zich één lot voor zichzelf voorbehouden, waarbij het aldus de bedoeling is dat zij de woning voorzien op het lot 3 zelf in eigen beheer zal optrekken (cfr stuk 3 van tussenkomende partij).

Aldus was reeds één lot voorbehouden, en kan dit lot door N.V. VAN HOUTVEN niet worden gecommercialiseerd. Dit valt evenwel allemaal moeilijk toe te lichten in het kader van een publiciteit, en werd aldus de situatie herleid tot de vermelding dat reeds één woning is verkocht.

- *Er werd reeds publiciteit uitgebracht omtrent het project, teneinde mogelijke gegadigden reeds te kunnen kennen.*

Geïnteresseerden kunnen dan via een aankoopoptie, samengaan met een belofte tot verkoop, de aangeboden woning vastleggen.

Evenwel worden de woningen in eigen beheer opgetrokken, en is er slechts sprake van overdracht van de eigendom van de kavels aan de kopers eens de woning winddicht kan worden aangeboden., zoals uit de advertentie op IMMOWEB dd. 10/06/2012 en uit de publiciteit op de website van de vennootschap blijkt.

Dit wordt bijvoorbeeld aangegeven in dezelfde publiciteit met betrekking tot een project in de Stationsstraat te Aalter : "grond wordt verkocht samen met nieuwbouwproject volledig afgewerkt op maat of ruwbouw wind- en waterdicht".

Met betrekking tot de drie woningen, voorwerp van het voorliggend project, wordt op dezelfde wijze gewerkt.

- *Zodoende is in de gegeven omstandigheden geen voorafgaandelijke verkavelingsvergunning vereist, zoals ook door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de STAD DEINZE ten aanzien van tussenkomende partij bevestigd.*

De door verzoekende partijen naar voor gebrachte publiciteit aangaande het voorgenomen project heeft niet de mogelijkheid om voorgaande informatie te vermelden, aangezien dit middels slogans en korte bewoordingen dient te gebeuren.

Dit evenwel zonder dat de toekomstige kopers worden misleid. Wensen zij één van de woningen te bekomen, kunnen zij daartoe een optie aangaan, zonder dat

zij reeds juridische verplichtingen hebben opgenomen, met uitzondering van het gebonden zijn door de optie zelf gedurende de overeengekomen duur.

Het voordeel voor de N.V. VAN HOUTVEN met het aanbieden van winddichte woningen, is dat de administratieve verplichtingen volgend uit de wetgeving rond verkoop op plan (Wet Breyne) geen toepassing hoeven te vinden, en de potentiële kopers ondertussen nog geen enkele verplichting op zich dienen te nemen (betaling van de werken in schijven, opvolging der werken...).

De vermelding dat 'één lot reeds is verkocht', is in de gevoerde publiciteit als dusdanig aangegeven geworden, omdat de concrete situatie welke tussen de verkopers en tussenkomende partij bestaat, zeer moeilijk in een publiciteit kan worden weergegeven.

*Eén lot, met name lot 3, wordt aldus door de overdragende familie voorbehouden, **zonder dat dit lot evenwel het voorwerp uitmaakt van enige overdracht** als voorzien in artikel 4.2.15 VCRO, zoals geïnterpreteerd door artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 (onbebouwde kavels verhuren, verkopen, een erfpacht of opstal of vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden), dan wel dat er sprake zou zijn van verkoop op plan.*

Tussenkomende partij brengt dienaangaande het principiële akkoord met de verkopende familie naar voor, zoals opgemaakt op 24/04/2012 (cfr stuk 3 tussenkomende partij) :

Het lot 3 (rechts gelegen vanop de straat bekeken) zal overgenomen worden door mevr. Heidi Van Cauwenberghe, ingevolge afstand van gerechtigheden door de heren Van Cauwenberghe Geert en Tim en door verzaking aan het vruchtgebruik door mevrouw Lea Vermeire. Mevr. Heidi Van Cauwenberghe zal een aannemingsovereenkomst sluiten met voormelde promotor voor de bouw van een halfopen bebouwing.

De verkopers zullen een (overdraagbare) optie tot verkoop verlenen aan de kandidaat-koper voor de loten 1 en 2, mits de prijs van :

- voor lot 1 : 100.000,00 euro*
- voor lot 2 : 75.000,00 euro*

bij deze overeenkomst zullen de verkopers ten voordele van de kandidaat-koper verzaken aan het recht van natrekking, met toelating tot bouwen ten voordele van de NV Algemene bouwonderneming Van Houtven of de NV Deboma.

Aldus komt uit deze overeenkomst, afgesloten in tempore non suspecto op 24/04/2012 met de verkopers, naar voor dat lot 3 niet wordt overgedragen, en wat betreft de overige loten ten aanzien van de kandidaat-kopers met belofte van aankoop –of verkoop wordt gewerkt, zonder dat er sprake is van een verkoop op plan.

De betreffende publiciteit welke – in tempore non suspecto – werd uitgebracht, strookte op zich niet met de werkelijkheid, aangezien het betreffende stuk 3 van het perceel niet aan tussenkomende partij was overgedragen geworden, doch door de verkopende familie werd voorbehouden aan een gezinslid.

De publiciteit zoals ook door verzoekende partijen ingeroepen, dateert immers van vóór de stedenbouwkundige vergunning, zoals afgeleverd door het CBS van de STAD DEINZE op 14/08/2012, en van ná de overeenkomst dd. 24/04/2012, zoals afgesloten met de familie VAN CAUWENBERGHE.

Hoogstens kan hier sprake zijn van een incorrect gevoerde publiciteit, waarbij louter om redenen van bestwil werd aangegeven dat lot 3 met de er op voorziene woning niet voor het geïnteresseerde kooppubliek in aanmerking kon komen.

Doch verzoekende partijen tonen niet aan dat vóór de oprichting van de woningen reeds één of twee loten al effectief verkocht waren, hetgeen zij nochtans zouden kunnen aantonen – zo dit effectief het geval mocht zijn geweest - via gegevens afkomstig van het hypotheekkantoor.

De door verzoekende partij aangevoerde beweringen missen dan ook iedere feitelijke als juridische grondslag, en hun eerste middel berust louter op stemmingmakerij.

Enige transactie met betrekking tot een onbebouwde kavel of ingevolge een verkoop op plan is niet voorhanden, en ook niet aangetoond.

Op heden, nadat de woningen door tussenkomende partij zijn gerealiseerd geworden, is aldus één woning in handen van de verkopende familie en werd inmiddels ook één woning verkocht.

De derde woning is niet verkocht, en er is ook geen aankoopoptie op afgesloten, doch deze wordt thans door tussenkomende partij verhuurd.

De woningen zijn, ingevolge het afwijzen van de schorsing van de toegekende vergunning, alle afgewerkt, evenals de omgevingswerken.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Tot slot valt het op dat de N.V. Van Houtven op geen enkel ogenblik duidelijkheid heeft verschaft hoe de verkoop van de 3 opgedeelde kavels en/of afzonderlijke woningen in zijn werk is gegaan en welke overdrachtsvormen daartoe werden gebruikt. Ze beperkt zich ertoe haar eigen gevoerde publiciteit als "fout" te bestempelen en "bij te sturen" zonder de onderliggende zakenrechtelijke transacties bloot te leggen. Ze heeft het ook over en verhuur zonder daarvan het minste bewijs te leveren.

De uitleg aangaande de geconstrueerde opties overtuigt in elk geval niet zolang niet duidelijk is hoe en wanneer de 3 opgedeelde kavels werden overgedragen of welke rechten erop rustten.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De eerste verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij er in de bestreden beslissing ten onrechte van uitgaat dat er voor het aangevraagde geen verkavelingsvergunning nodig is. Ze stelt dat, vooraleer de eerste stedenbouwkundige vergunning werd bekomen, één van de kavels reeds was verkocht en de andere kavels te koop werden aangeboden.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij betwisten het belang van de eerste verzoekende partij bij het aanvoeren van het middel.

De verkavelingsvergunningsplicht raakt de openbare orde. De verkavelingsvergunning biedt enerzijds aan de koper de zekerheid dat de kavel effectief voor woningbouw in aanmerking komt. Anderzijds worden door middel van de verkavelingsvergunning voorschriften opgelegd om de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Die voorschriften hebben, zoals uit artikel 4.2.15, §2 VCRO blijkt, reglementaire kracht en kunnen enkel door een verkavelingsvergunning worden gewijzigd. De verkavelingsvergunning is aldus een ruimtelijk ordeningsinstrument waarmee de goede ruimtelijke ordening wordt veiliggesteld, onder meer ter bescherming van niet alleen de kaveleigenaars of kandidaat-kopers maar ook van de omwonenden.

Het naleven van de verkavelingsvergunningsplicht raakt om de bovenstaande redenen de openbare orde, waardoor het middel, ongeacht het belang van de eerste verzoekende partij bij het aanvoeren ervan, ontvankelijk is.

2.

Artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. ‘Verkavelen’ wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO gedefinieerd als een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste een van die 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 die overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

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.

... ”

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 parlementaire voorbereidingen blijkt 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. P., 2011-12, nr. 1494/1, 6).

Hebben de te koop aangeboden loten dit stadium van bebouwing bereikt, dan geldt de verkavelingsvergunningsplicht niet.

3.

Aan de tussenkomende partij werd, zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting, op 14 augustus 2012 een eerste stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van drie woningen in eerste administratieve aanleg en op 6 december 2012 in administratief beroep.

De tussenkomende partij argumenteert dat de vermelding “verkocht” in een advertentie van 4 juli 2012, een louter publicitair element was, terwijl het een lot betrof (lot 3) dat door één van de verkopers (mevrouw Heidi Van Cauwenberghe) van het terrein werd “voorbehouden” en waarbij het de bedoeling was dat zij zelf de woning voorzien op het lot 3 “in eigen beheer” zou optrekken.

Voor de twee andere loten stelt de tussenkomende partij dat de publiciteit op Immoweb op 10 juni 2012 uitsluitend een woning aanbiedt en niet een bouwperceel om later een woning op te bouwen. De tussenkomende partij stelt dat het gegeven dat zij reeds bepaalde publiciteit heeft gemaakt, niet in de weg staat dat de woningen door haar en “in eigen beheer” werden opgetrokken.

Los van het door de tussenkomende partij geschetste “voorbehoud” voor lot 3, bevestigt de argumentatie van de tussenkomende partij het betoog van de eerste verzoekende partij dat de woningen van lot 1 en 2 te koop werden aangeboden vooraleer ze waren ‘opgericht’. Uit de bespreking van de verkavelingsvergunningsplicht onder randnummer 2 volgt dat, anders dan de verwerende partij en tussenkomende partij voorhouden, de tussenkomende partij daarvoor een voorafgaande verkavelingsvergunning nodig had. De overige argumentatie van de tussenkomende partij doet niets af aan de betekenis van de verkavelingsvergunningsplicht zoals uitgelegd door artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012.

De schending van de verkavelingsvergunningsplicht tast de wettigheid aan van de bestreden beslissing.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv VAN HOUTVEN ALGEMENE BOUWONDERNEMING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een woning, het vellen van bomen en het bouwen van drie eengezinswoningen op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Achterstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0164A2 en 0164B2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de eerste verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep van de eerste verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep van de tweede en derde verzoekende partij, bepaald op 400 euro, ten laste van de tweede en derde verzoekende partij, elk respectievelijk voor de helft.
6. 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 16 oktober 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ