

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0880 van 29 maart 2016  
in de zaak 1112/0445/SA/8/0426

In zake:

■■■■■

*verzoekende partij*

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves LOIX  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 februari 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 6 september 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan tussenkomen- de partij en mevrouw ■■■■■ een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van alle constructies en het bouwen van een tweewoonst.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■, met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door verzoekende partij en door de heer ■■■■■. De Raad heeft met een arrest van 25 april 2012 met nummer A/4.8.18/2012/0023 het beroep van de heer ■■■■■ conform artikel 4.8.18 VCRO onontvankelijk verklaard, wegens het niet betalen van het verschuldigde rolrecht.

2.

De Raad heeft met het arrest van 20 juni 2012 met nummer S/2012/0136 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen, en de zaak voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer.

3.

Verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. Tussenkommende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van de eerste kamer van 26 februari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

5.

Met een beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met een tussenarrest van 30 november 2015 met nummer RvVb/A/1516/0281 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 januari 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Tussenkommende partij en haar advocaat Yves LOIX zijn gehoord. Verzoekende partij is schriftelijk verschenen. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

6.

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 de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

1.

■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 6 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 mei 2012 de heer ■■■■ toegelaten om in de debatten tussen te komen. Met dezelfde beschikking werd het verzoek tot tussenkomst van mevrouw ■■■■ onontvankelijk verklaard, wegens het niet betalen van het rechtens verschuldigde rolrecht.

3.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

1.

Op 20 juli 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen tussenkomende partij en mevrouw [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van alle constructies en het bouwen van een tweewoonst”*.

2.

Het perceel is volgens het gewestplan ‘Turnhout’, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 september 1977, gelegen in woonuitbreidingsgebied tot een diepte van 50 meter en dieperliggend in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

3.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert de aanvraag op 29 augustus 2011 als volgt gunstig:

“ ...

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

*Derhalve adviseer ik deze aanvraag voor de sloop van een ééngezinswoning en afzonderlijke garage en de bouw van een meergezinswoning (2 woongelegenheden) gunstig op voorwaarde dat alle constructies op het terrein worden gesloopt voorafgaand aan of ten laatste gelijktijdig met het optrekken van de nieuwe woning. Dit houdt in dat ook de vloerplaat en eventuele funderingen moeten worden verwijderd en dat de plaats wordt aangevuld met goede grond.*

...”

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 6 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan tussenkomende partij en aan mevrouw [REDACTED]. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Gelet dat het perceel gelegen is binnen een woonuitbreidingsgebied tot 50 meter en dieperliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan Turnhout.*

...  
...

*Gelet dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.*

...  
...

*Gelet op het architecturaal concept van de ontworpen woning met aan de straatzijde een laag garagevolume en achteraan een hoofdvolume.*

*Overwegende dat de linksaanpalende woning aan de achterzijde een hoogte heeft van 8.15m.*

*Gelet op de uitgebreide beschrijvende nota waarin op afdoende wijze wordt aangetoond hoe de ontworpen woning zich zal integreren in de omgeving.*

*Overwegende dat volumes, inplanting en materiaalgebruik aanvaardbaar zijn.*

*Overwegende dat het gevraagde derhalve ruimtelijk ook voldoende integreerbaar is in de omgeving.*

*...*

5.

Verzoekende partij en de heer [REDACTED] tekenen op 5 oktober 2011 bij verwerende partij administratief beroep aan tegen deze beslissing.

Naar aanleiding van het beroep bevestigt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] haar standpunt in eerste aanleg, en overweegt zij bijkomend het volgende:

*“ ...*

*Bovendien kan bijkomend aangehaald worden dat het een perceel aan de rand van het WUG betreft. Hierdoor wordt ook op geen enkele wijze een hypotheek gelegd op de ontwikkeling van een eventueel achterliggend WUG. Het voeren van een grondbeleid doelt in de eerste plaats op de ontwikkeling van bouwvrije gebieden binnen WUG. Het herbestemmen van een reeds bebouwd perceel in WUG heeft ‘an sich’ niets te maken met het al of niet voeren van een grondbeleid. Tot slot wenst het college te verduidelijken dat het begrip meergezinswoning niet verward wordt met groepswooningsbouw. Het college is van oordeel dat daar het perceel reeds bebouwd is de bepalingen inzake groepswooningsbouw niet meer toepasbaar zijn. De ordening ligt immers reeds vast zoals hoger uiteengezet.*

*...”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Daarbij wordt het volgende overwogen inzake de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening:

*“ ...*

*De draagkracht van de omgeving wordt overschreden. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak. De woningen zijn eengezinswoningen en veel kleinschaliger.*

*De aanvraag telt 3 bouwlagen onder plat dak en heeft een kroonlijsthoogte van 9m. De hoogste kroonlijsthoogte in de omgeving is 6m.*

*Het zeer grote bouwvolume is benodigd omdat men een veel zwaarder programma in het gebouw wenst te steken. Hierdoor zijn beide woningen en ook de tuinen zeer smal en zijn er 3 bouwlagen nodig.*

*Deze bouwhoogte en het massieve volume sluiten zowel naar schaal als visueel-vormelijk niet aan bij de bebouwde omgeving en haar landelijke karakter.*

*Betreffende de wegname van het licht bij de buur dient gesteld te worden dat er door bebouwing steeds lichtwegname zal zijn. Indien het volume van de woning beperkter is en de inplanting meer richting rooilijn gebeurt kan deze hinder wel beperkt worden.*

*Er wordt inkijk gecreëerd bij de rechts aanpalende woning die veel dichterbij de rooilijn toe is ingeplant. Vanop de dakterrassen op de verdieping is zicht op de achtergevel en in de tuin van de rechts aanpalende mogelijk. De privacy van deze woning komt in het gedrang.*

*...”*

6.

Na de hoorzitting van 28 november 2011 beslist verwerende partij op 1 december 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. De ordening van het perceel werd reeds bepaald door de aanwezige woning. Het perceel wordt als geordend beschouwd en kan opnieuw bebouwd worden met een woning. De aanpalende percelen zijn ook reeds geordend en bebouwd. De impact van de aanvraag op het woonuitbreidingsgebied en de inpassing ervan dient wel nog onderzocht te worden en getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.*

*Beroeper stelt dat de aanvraag onderworpen is aan de verkavelingsvergunningsplicht. De aanvraag betreft het collectief oprichten van 2 woningen op een perceel. De mogelijkheid bestaat de grond aldus te verdelen in 2 aparte delen voor woningbouw. Voor het opdelen van de grond in kavels is in principe een verkavelingsvergunning vereist. Echter worden de woningen samen opgericht en betreft het een collectief bouwproject.*

*In artikel VI.I 'Verkavelingsvergunningsplicht en verkopen op plan' uit T.R.O.S. 2011 nr. 61 wordt hierover het volgende gesteld: 'De verkavelingsvergunningsplicht heeft een dubbele doelstelling namelijk:*

- 1) aan de koper van een perceel grond verzekeren dat het om bouwgrond gaat*
- 2) het vastleggen van een goede ruimtelijke ordening.*

*■ stellen dat met een stedenbouwkundige vergunning voor groepswooningbouw beide doelstellingen worden bereikt:*

- 1) met de stedenbouwkundige vergunning staat het vast dat de grond bebouwbaar is voor woningbouw*
- 2) met de stedenbouwkundige vergunning ligt de plaatselijke ordening gedetailleerd vast, zodat geen verkavelingsvergunning vereist is voor groepswooningbouw.'*

*De ordening op het perceel wordt bij deze aanvraag gedetailleerd vastgelegd. De woningen worden gekoppeld opgericht op voldoende afstand van de perceelgrenzen. De opbouw en afmetingen van de woningen zijn bekend en de afmetingen van de tuin en de ligging van de oprit zijn bepaald. De ordening van de nabij gelegen percelen ligt eveneens vast. Zowel de percelen links en rechts van de voorliggende aanvraag als de percelen aan de overzijde van de weg zijn allen bebouwd. Een verkavelingsvergunning is hier aldus niet vereist.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Een woongebouw is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het betreft een tweewoonst. De verdichting is beperkt.*

*De draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak. De links aanpalende woning heeft een gelijkaardig volume. De impact van het gebouw is minder groot dan een klassiek gabariet.*

*Er wordt geen onaanvaardbare hinder gecreëerd naar de aanpalenden. De dakterrassen zijn voldoende ingesloten en naar de straat gericht. In de zijgevels zijn de ramen beperkt. De schaduwwerking zal deze van een standaard gabariet niet overschrijden.*

*De voorwaarden opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 september 2011 worden aan de vergunning gekoppeld. Deze voorwaarden betreffen de slopingswerken, nulpas, bouwlijn, verharding, riolering en dergelijke en dragen bij tot een goede aanleg van plaats.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

De Raad heeft met het arrest van 20 juni 2012 met nummer S/2012/0136 vastgesteld dat het beroep tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om daar anders over te oordelen.

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roept verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.1 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Zij stelt samengevat dat er *“in de motivering van de bestreden beslissing niets is vermeld omtrent de impact van de aanvraag op het geheel van het woonuitbreidingsgebied noch omtrent het al dan niet nuttig zijn van dit restant in het kader van een te voeren woonbeleid”*.

2.

Tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel. Zij stelt vooreerst dat verzoekende partij geen belang heeft bij het middel, en overweegt het volgende:

*“ ...*

*Verzoekers menen dat verweerder een onwettige beslissing genomen zou hebben nu het perceel gelegen is in een woonuitbreidingsgebied (hierna WUG) waarover nog geen uitspraak over de ordening zou zijn gebeurd. Dit zou met zich meebrengen dat op het betrokken perceel geen gezinswoning opgericht zou kunnen worden.*

*Indien dit standpunt al zou worden gevolgd, quod non, zou dit betekenen dat verzoekers zelf een onwettige vergunning verkregen. Ze richtten immers zelf een woning op in dezelfde straat in het WUG waarover nog geen uitspraak over de ordening zou hebben plaatsgevonden. De stedenbouwkundige vergunning van verzoekers is in de redenering van verzoekers met dezelfde onwettigheid behept.*

*Middels voorliggende procedure stellen zij zelf hun woongenot veilig te willen stellen. Dit woongenot vloeit evenwel voort uit een door henzelf als onwettig omschreven stedenbouwkundige vergunning, zodat zij niet van het noodzakelijk wettig belang getuigen. Om die reden is het 1<sup>o</sup> middel niet ontvankelijk.”*

Voorts stelt zij dat het middel eveneens niet ontvankelijk is bij gebrek aan aanduiding van een aanvechtbare geschonden bepaling of beginsel, en overweegt het volgende:

*“Voor zover het eerste middel betrekking heeft op de vermeende schending van art. 5.1.1 van de omzendbrief dd. 12/05/2009, is het middel onontvankelijk.*

*Vooreerst stellen verzoekers zelf dat de omzendbrief waarop zij zich baseren vernietigd zou zijn. Het is verzoekers in tussenkomst niet duidelijk op welke wijze verzoekers zich op een omzendbrief menen te kunnen baseren, wetende dat deze vernietigd is en dus uit het rechtsverkeer verdwenen is.*

*Daarnaast moet worden opgemerkt dat enkel rechtsmiddelen, d.w.z. "middelen waarbij wordt aangeklaagd dat de bestreden handeling een wettelijk of verordend voorschrift of een algemeen rechtsbeginsel schendt" kunnen worden ingeroepen tot staving van een beroep tot nietigverklaring van een administratieve rechtshandeling. Opdat een middel kan worden aanvaard, dient het de rechtsregel waarvan zij de schending aanvoert op voldoende duidelijke wijze te omschrijven.*

*In casu vormen de bepalingen van de Omzendbrief geen bindende bepalingen. De Raad van State oordeelde hierover in het verleden dat omzendbriefven louter richtsnoeren bevatten nopens de interpretatie en toepassing van de bestaande wetten en verordeningen en geen enkel bindend karakter hebben."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De stelling van tussenkomende partij dat de gebeurlijke gegrondheid van het middel impliceert dat ook de stedenbouwkundige vergunning voor de woning van verzoekende partij, waaruit haar woongenot voortvloeit dat zij wenst te beschermen, met dezelfde onwettigheid is behept, gezien haar bouwperceel in hetzelfde woonuitbreidingsgebied is gelegen, zodat zij geen belang zou hebben bij dit middel, kan niet worden gevolgd.

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen of wanneer de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. Vermits de gebeurlijke gegrondheid van het middel kan resulteren in de vernietiging van de bestreden beslissing, en het verdwijnen van de hinder of nadelen die verzoekende partij daaruit als nabuur kan ondervinden, heeft zij principieel belang bij het middel. De vaststelling dat daardoor ook de wettigheid van de stedenbouwkundige vergunning voor haar eigen woning in het gedrang zou -kunnen- komen doet daaraan geen afbreuk, vermits deze stedenbouwkundige vergunning geen voorwerp vormt van een vernietigingsprocedure voor de Raad, en de wettigheid hiervan in huidige procedure niet in vraag kan worden gesteld.

2.

Zoals terecht opgemerkt door tussenkomende partij, beroept verzoekende partij zich in het middel uitsluitend op de schending van artikel 5.1.1. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en niet -tevens- op de schending van artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en van het geldende gewestplan.

De betreffende omzendbrief heeft evenwel geen reglementair maar een interpretatief en niet bindend karakter, zodat een gebeurlijke schending hiervan niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Overigens zou de vergunningverlenende overheid, in zoverre zij zich in de bestreden beslissing zou steunen op interpretatieve bepalingen uit de omzendbrief die een voorwaarde toevoegen aan de voorschriften van artikel 5.1.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en

gewestplannen, en die geen steun vinden in de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, de verordenende kracht van het gewestplan schenden.

Het middel is onontvankelijk.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel roept verzoekende partij de schending in van artikel 1.2, lid 1, 7° van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, van artikel 4.2.15 VCRO en van de arresten van de Raad van State nr. 212.552 van 7 april 2011, nr. 197.931 van 17 november 2009 en nr. 216.038 van 27 oktober 2011. Zij overweegt daarbij het volgende:

“ ...

*Voorliggende aanvraag betreft een tweewoonst die de fysische uitstraling heeft van 1 woning met de 2 ingangen aan de zijgevel. De gemeenschappelijke werf wordt hier niet beoogd vermits de scheidingsmuur achteraan de woning (buiten de zone 17 meter bouwdiepte) aangeeft dat het perceel fysisch zal gescheiden worden. Als we het inplantingsplan van de aanvraag bekijken kunnen we ook enkel maar vaststellen dat de tuin ook gescheiden zal zijn. Van enige gemeenschappelijke ruimte(s) is dan ook geen sprake. In feite gaat het hier over twee half-open bebouwingen.*

*Derhalve mogen we ook concluderen dat het hier om een verkaveling zou moeten gaan gelet op art. 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ...*

*Volgens het recent arrest nr. 216.038 van 27 oktober 2011 van de Raad van State werd de argumentatie van de eerdere arresten 212.552 van 7 april 2011 (■■■■) en arrest nr. 197.931 van 17 november 2009 (■■■■) bevestigd. Telkens ging het over stedenbouwkundige vergunningen voor groepswooningbouw, waarbij de Raad stelde dat, indien vooraf duidelijk is dat de bedoeling voorligt om kavels grond te verkopen, voorafgaand een verkavelingsvergunning nodig is, zo niet zou afbreuk worden gedaan aan de doelstelling van de decretale bepaling in verband met de verkavelingsvergunningsplicht.*

*Volgens de plannen moet worden vastgesteld dat er enkel over de woningen, de terrassen bij de woningen en de opritten ernaartoe een inrichting wordt vastgesteld. Over de verdere inrichting van het terrein worden er geen uitspraken gedaan zodat de impact hiervan niet beoordeeld kan worden. De aanvraag geeft ook aan dat elke woning op zich een entiteit vormt. Er zijn haast geen gemeenschappelijke voorzieningen.*

*Ook dient gesteld dat bij de huidige aanvraag, de ordening van de plaats onvoldoende gedetailleerd vastligt. Er is niets bepaald omtrent de afbakening of de inrichting van tuinen bij de woningen zoals ze verkocht zullen worden, zodat hier niet kan gesteld worden dat de plaatselijke ordening tot in detail werd vastgelegd. Deze indeling is immers belangrijk om de impact van de bebouwing op zich te kunnen analyseren.*

*Samenvattend kan worden gesteld dat enerzijds het ontwerp zo is opgevat als aparte entiteiten, met te weinig gemeenschappelijke delen en dat het derhalve duidelijk is dat er kavels verkocht zullen worden i.p.v. woningen (en de verkavelingsplicht derhalve wordt miskend) en anderzijds dat de ordening van het terrein onvoldoende gedetailleerd vastligt om een correcte inschatting van de ordening van de plaats te maken.”*



2.

Tussenkommende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel in zoverre daarin de schending wordt aangevoerd van arresten van de Raad van State en van artikel 1.2, lid 1, 7° van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, waarin enkel de term “groepswoningbouw” wordt gedefinieerd. Wat betreft de schending van artikel 4.2.15 VCRO repliceert zij als volgt:

“ ...

*Nu er voor voorliggend perceel geen verkavelingsvergunning werd aangevraagd, zou er volgens verzoekers afbreuk worden gedaan aan de doelstelling van de decretale bepaling i.v.m. de verkavelingsvergunningsplicht.*

*Nochtans stelt art. 4.2.15 VCRO het volgende ...*

*In casu kan voormeld artikel geen toepassing vinden. Verzoekers in tussenkomst hebben allerminst de intentie om het perceel in kavels te splitsen. Dit blijkt duidelijk uit een aantal gegevens. Zo zijn beide verzoekers in tussenkomst mede-eigenaar van het gehele perceel. Zij dienen samen een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de oprichting van één gebouw, waarin twee woongelegenheden aanwezig zijn. Het is geenszins de bedoeling van verzoekers in tussenkomst om het perceel op zich in kavels te verdelen met het oog op woningbouw, gericht op de verkoop of overdracht ervan.*

*Het loutere feit dat middels één aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning meerdere woongelegenheden vergund worden volstaat niet om er per definitie van uit te gaan dat een verkavelingsvergunning noodzakelijk is. Zulks is geenszins het geval.*

*Art. 4.1.1, 14° VCRO stelt het volgende ...*

*In dit begrip ‘verkavelen’ ligt een duidelijke chronologie vervat waarbij de opgesomde rechtshandelingen (verkoop, verhuur voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht) voor de verdeling van een grond, voorafgaat (‘met het oog op’) aan de oprichting van woningen of andere constructies. De verschillende voorwaarden moeten allen vervuld zijn alvorens sprake kan zijn van een verkavelingsvergunningsplicht. Er moet met andere woorden sprake zijn van (1) het verdelen van een perceel in kavels, om (2) minstens één van deze kavels te verkopen, verhuren .... (3) met het oog op woningbouw.*

*In casu is zoals gezegd niet aan elk van deze voorwaarden voldaan. Het perceel wordt niet verdeeld in kavels maar blijft één geheel. Het gebouw blijft voorts in eigendom van verzoekers voor eigen gebruik.*

*Juridisch bestaat een duidelijk onderscheid tussen verkavelen enerzijds, en groepswoningbouw of appartementen anderzijds. Dit blijkt onder meer uit artikel 4.1.8. van het decreet Grond & Pandenbeleid. Dit artikel maakt immers een strikt onderscheid tussen*

- Verkavelingen;
- Groepswoningbouwprojecten;
- Appartementsgebouwen.

*In de rechtsleer wordt bevestigd dat een verkavelingsvergunning niet noodzakelijk is voor het gelijktijdig oprichten van woongelegenheden. In dit verband kan verwezen worden naar de rechtsleer van de heer [REDACTED] die reeds werd aangehaald in het bestreden besluit. Beiden wijzen erop dat de verkavelingsvergunningsplicht een dubbelde doelstelling heeft:*

- 1) Aan de koper van een perceel grond verzekeren dat het om bouwgrond gaat;
- 2) Het vastleggen van een goede ruimtelijke ordening.

*Door een stedenbouwkundige vergunning voor groepswooningbouw worden beide doelstelling bereikt:*

- 1) Met de stedenbouwkundige vergunning staat het vast dat de grond bebouwbaar is voor woningbouw;*
- 2) Met de stedenbouwkundige vergunning ligt de plaatselijke ordening gedetailleerd vast.*

*In navolging van de recente, in de aanhef van het middel door verzoeker aangehaalde rechtspraak, werd een verduidelijking geformuleerd door Vlaams Minister van financiën, begroting, werk, ruimtelijke ordening ...*

*Ook het standpunt van Vlaams Minister [REDACTED] bevestigt dat slechts een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist is wanneer onbebouwde kavels op de woningmarkt worden aangeboden. Dit is in casu kennelijk niet het geval.*

*De door verzoekers aangehaalde rechtspraak waar gesteld wordt dat voorafgaand een verkavelingsvergunning vereist zou zijn, is voorts inhoudelijk niet vergelijkbaar met het voorwerp van de voorliggende aanvraag. Het betrof telkens een situatie waar een vergunning werd aangevraagd voor één grond met het oog op de oprichting en de verkoop van meerdere woningen. Deze woningen zouden achteraf afzonderlijk worden verkocht. De Raad oordeelde telkens dat hiervoor een verkavelingsvergunning vereist was.*

*In casu gaat de vergelijking met deze arresten niet op. ...*

*Voorliggende vergunning betreft de oprichting van een collectief bouwproject waarbij twee woningen samen worden opgericht. In geen geval kan worden voorgehouden dat er twee half open bebouwingen werden vergund. Er is wel degelijk sprake van gemeenschappelijke voorzieningen. Er werd een gezamenlijk plan opgemaakt, gezamenlijke offertes aangevraagd, de werken worden samen uitgevoerd, er is een gemeenschappelijke oprit, een gemeenschappelijke tuin, ...  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Een middel dient in beginsel een voldoende en duidelijke omschrijving te bevatten van de overtreden rechtsregel(s) en van de wijze waarop deze rechtsregel(s) volgens verzoekende partij worden geschonden.

In zoverre in het middel de schending wordt aangevoerd van enkele arresten van de Raad van State is het middel onontvankelijk, gezien arresten van de Raad van State niet kunnen worden beschouwd als regelgeving die kan worden geschonden, en op basis waarvan een bestreden vergunningsbeslissing kan worden vernietigd. Hetzelfde geldt voor de schending van artikel 1.2, lid 1, 7° van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, vermits daarin enkel de term "groepswooningbouw" wordt gedefinieerd, en verzoekende partij niet aantoonde in welke mate de bestreden beslissing onwettig is voor zover de aanvraag niet zou voldoen aan de definitie van groepswooningbouw.

2.

Het middelonderdeel waarin -onder verwijzing naar de arresten van de Raad van State met nrs. 212.552, 197.931 en 216.038- de schending wordt aangevoerd van artikel 4.2.15 VCRO, omwille van de stelling dat er voorafgaandelijk aan de bouw van de betreffende tweewoonst een verkavelingsvergunning moest worden aangevraagd, is ongegrond.

## 2.1

Artikel 4.2.15, §1, lid 1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

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

Het begrip “verkavelen” werd daarbij als volgt gedefinieerd in artikel 4.1.1, 14° VCRO:

*“14° 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 overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies;”*

## 2.2.

De arresten van de Raad van State waarnaar door verzoekende partij wordt verwezen, en die respectievelijk dateren van 2009 en 2011, stellen samengevat dat een verkavelingsvergunning is vereist bij het oprichten van meerdere woningen op verschillende kavels, indien het vooraf duidelijk is dat men de bedoeling heeft de betreffende kavels naderhand te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen.

## 2.3.

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 luidt als volgt:

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

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

Geciteerd artikel 20 betreft een interpretatieve bepaling, die in het licht van voormelde rechtspraak van de Raad van State en het gezag van gewijsde van de betreffende arresten, met terugwerkende kracht de betekenis decreteert die de verkavelingsvergunningsplicht wordt geacht altijd te hebben gehad. De memorie van toelichting bij dit decreet (Parl. St., VI. P., 2011-12, nr. 1494/1, 5-6) overweegt onder meer het volgende:

*“Er werd bijgevolg altijd geïnterpreteerd dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet nodig is, indien verschillende woningen gezamenlijk door middel van een stedenbouwkundige vergunning worden vergund en gebouwd, om ze nadien, nadat de gebouwen zijn opgericht, te verkopen. De hierboven vermelde recente rechtspraak (lees: de rechtspraak waarnaar verzoekende partij verwijst [eigen toevoeging]) houdt een verstrenging in en beantwoordt niet aan de ratio legis van de verkavelingsvergunningsplicht. De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is immers om kandidaat-kopers van onbebouwde kavels*

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

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

2.4.

Voorliggende bouwaanvraag betreft het bouwen van een tweewoonst op één bouwperceel. Volgens het verzoekschrift tot tussenkomst zijn beide aanvragers mede-eigenaar van dit perceel, en zal de tweewoonst, die zowel privatieve als gemeenschappelijke delen bevat, naderhand door henzelf worden bewoond. Uit het dossier blijkt derhalve dat het bouwperceel niet voorafgaandelijk aan de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning vrijwillig zal worden verdeeld in twee kavels, met de bedoeling om minstens één van de onbebouwde kavels te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar, er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen of één van deze overdrachtsvormen aan te bieden met het oog op woningbouw. Zelfs indien het betreffende perceel naderhand zou worden opgesplitst, en de kavels door middel van één van de overdrachtsvormen in artikel 4.1.1, 14° VCRO zouden worden aangeboden, blijft de vaststelling dat de tweewoonst op dat ogenblik reeds zal zijn opgericht, zodat een voorafgaande verkavelingsvergunning conform hoger geciteerd artikel 20 niet is vereist.

Het middel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

### **C. Derde en vierde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel roept verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, lid 1, b en 4.3.1, §2, 1° VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel. Zij overweegt het volgende:

#### **"Eerste onderdeel ...: inpasbaarheid-kroonlijsthoogte**

...

*Uit de vergunning blijkt niet wat de motivatie was van de vergunningverlenende instantie tot het aanvaarden van een kroonlijst van 9 meter, de aanvraag is derhalve onvoldoende gemotiveerd. Gelet op de kleinschalige bebouwing binnen de bestaande lintbebouwing en in het kader van de doorkijkmogelijkheden in een historisch bestaande agrarisch omgeving (waarvan de bestaande boerderijen getuigen), is een massief gebouw met drie bouwlagen niet inpasbaar in de omgeving.*

...

*Het straatbeeld heeft uitsluitend ééngezinswoningen met kroonlijsten van maximaal 6 meter, waarbij de meeste woningen een kroonlijst hebben van +/- 3,5 meter (zie stuk 3: bijlage 9).*

*De massieve bebouwing overschrijdt de draagkracht van het perceel door het zware programma van een tweewoonst met een kroonlijst van 9 meter op een smal perceel waardoor de 45° regel wordt overschreden (zie stuk 3: bijlage 10) .*

### **Tweede onderdeel: hinderaspecten**

...

*De aanwezigheid van een raamopening aan de rechtergevel geeft rechtstreekse inkijk op de rechter aanpalende waardoor de privacy geschonden wordt.*

*Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet dat de rechtstreekse inkijk naar de rechter aanpalende op een voldoende manier is afgetoetst en gemotiveerd.*

*De motivering van de architect dat de hoge bebouwing met de logische lichtinvalbelemmering geen impact heeft op de aanpalende vermits er ter hoogte van de grote raampartij een vide bestaat, is onvoldoende afgetoetst door de verwerende partij. Deze stelling houdt geen rekening met het feit dat deze vide intern voeding geeft aan alle leefkamers in het binnenvolume: keuken, badkamer, slaapkamers en buro. Deze vide is niet in functie van een traphal zoals bij vele concepten, maar werkt als lichtcorridor voor de gehele woning (zie stuk 3: beroep pg 19).*

..."

In het vierde middel roept verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het rechtszekerheidsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij overweegt het volgende:

"...

*De verwerende partij dient de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoend onderzoek te onderwerpen zodat zij een gefundeerde beslissing zal kunnen nemen. Gelet op art. 4.7.23, §1, 1° VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar daarin een centrale rol moet spelen.*

*In de bestreden beslissing (zie stuk 1) wordt over voormeld verslag uitsluitend het volgende gesteld:*

*"De Deputatie neemt kennis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 24 november 2011 "*

*Dit verslag wordt enkel vermeld waardoor er niet wordt aangegeven dat dit verslag een vakkundig oordeel ten gronde is verwerkt.*

*Krachtens artikel 4.7.23 §1 VCRO moest de Deputatie haar beslissing nemen op grond van het bedoelde advies. Nu het decreet de Deputatie verplicht haar beslissing te nemen op grond van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, diende:*

- Minimaal de strekking van dit advies in de bestreden beslissing te worden opgenomen.*
- Uitdrukkelijk te worden aangegeven of het verslag al dan niet gevolgd werd.*

*In de bestreden beslissing is niets van dit alles terug te vinden. De Deputatie heeft hierdoor art. 4.7.23. §1 VCRO geschonden, en minstens is er sprake van een inbreuk op de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen. Door niet over het verslag te motiveren heeft de Deputatie bovendien niet zorgvuldig gehandeld en werd het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden."*

2.

Tussenkomende partij repliceert ten aanzien van het derde middel als volgt:

"...

### **Eerste onderdeel**

...

*Voorgaande toont aan dat de deputatie wel degelijk een afdoende toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gemaakt heeft. In deze beoordeling werd aandacht besteed aan:*

- De draagkracht;*
- De bebouwing in de omgeving;*
- Hinder voor aanpalenden;*
- Privacy;*
- Lichtinval.*

*Terecht werd geoordeeld dat de werken geen onaanvaardbare impact zullen hebben op de onmiddellijke omgeving. De Deputatie heeft zijn besluit met de nodige zorgvuldigheid genomen.*

*Verzoekers kunnen zich duidelijk inhoudelijk niet vinden in deze beoordeling. Dit betekent evenwel niet dat sprake is van een kennelijke onredelijkheid die de wettigheid van de beslissing met zich zou meebrengen. Verzoekers tonen zulks niet aan.*

*Verzoekers trachten hun standpunt te onderbouwen aan de hand van verwijzingen naar vermeend gelijkaardige projecten in de onmiddellijke omgeving die niet vergund werden. Deze projecten zijn evenwel geenszins vergelijkbaar met hetgeen in casu werd vergund.*

*... Het perceel waarvoor een vergunning verleend werd, is gelegen in een straat met een zeer gemengde bebouwing (zie fotoreportage stuk 5). Verzoekers in tussenkomst houden er aan een concreet beeld van de onmiddellijke omgeving te schetsen. Hieruit blijkt duidelijk dat de afwegingen van de Deputatie niet kennelijk onredelijk, noch onzorgvuldig zijn.*


*Zo bevinden zich vooraan in de straat voornamelijk half-open bebouwingen ...*

*Naast de bestaande en toekomstige half-open bebouwingen zijn er ook verschillende open bebouwingen ...*

*Voorts verschillen de panden zowel qua materiaalgebruik, geveluitzicht, bouwstijl, bouwhoogte, aantal bouwlagen,... grondig van elkaar.*

*Er werd voorts door verwerende partij terecht geoordeeld dat de aangevraagde bouwhoogte toegelaten kan worden in de omgeving. De bestreden vergunning heeft betrekking op een woning met plat dak. Door de architect van verzoekende partijen in tussenkomst werd een studie opgemaakt die het ontwerp van de verleende vergunning vergelijkt met een klassieke woning (goot op 6m, nok op 11m). Hoewel de bouwhoogte van voorliggende aanvraag 8,70m is i.p.v. de gestelde 9m, werd in deze studie aangetoond dat een klassieke woning een gelijkaardige (licht)impact heeft op het naastgelegen perceel van verzoekers. Door hen kan dan ook niet worden voorgehouden dat de vergunde woning meer hinder zal teweegbrengen dan een klassieke woning.*

*Onderstaande afbeelding toont aan dat de hoogte van het woongedeelte 8m70 bedraagt. De punt van de schuine zijgevel zal tot 9m komen, doch deze is niet functioneel ...*

*Bovendien is de tweewoonst zo ontworpen dat men bij de eerste aanblik niet ziet dat het om 2 woningen gaat. Op deze manier vormt deze tweewoonst een perfecte overgang tussen vrijstaande woningen en half- open bebouwingen, de twee dominante bouwtypes in de .*

*Ondanks het feit dat de woning een volwaardige tweede verdieping heeft, blijft haar profiel voor het grootste gedeelte binnen het klassieke profiel. Enkel de achterzijde van de woning past niet binnen het klassieke profiel.*

*De schuine muren en lijnen in de zijgevels zijn bewust ontworpen om de hoogte van het gebouw visueel te perken. De schuine lijnen versterken het perspectief waardoor de perceptie ontstaat dat het gebouw minder hoog is.*

*Bovendien zijn voor het betreffende perceel geen stedenbouwkundige voorschriften voorhanden die de vergunde bouwhoogte verbieden. Het komt verwerende partij toe in het kader van haar discretionaire bevoegdheid, om te oordelen of deze aanvraag al dan niet inpasbaar is in het straatbeeld.*

*De woning van verzoekers in tussenkomst zal geen verstoring van het straatbeeld veroorzaken. Verwerende partij mocht oordelen dat de aanvraag inpasbaar is in deze omgeving.*

*Het bestreden besluit houdt hiermee wel degelijk rekening. De argumentatie van de Deputatie is in geen geval kennelijk onredelijk.*

### **Tweede onderdeel: hinderaspecten**

*Door verzoekende partijen wordt voorgehouden dat de verleende vergunning onaanvaardbare hinder zal veroorzaken voor hun woning.*

*Om het onaanvaardbaar karakter van de hinder te onderbouwen maken verzoekers onder meer een vergelijking met de op het terrein bestaande woning.*

*Bovenstaande afbeelding toont aan dat de bestaande woning zeer dicht tegen de straatzijde werd gebouwd. Deze inplanting is kennelijk niet meer wenselijk. Elke nieuwbouwwoning zal, net zoals de woning van verzoekers, verder naar achter op het perceel worden voorzien. Het bestreden besluit vergunt een gebouw dat wordt ingeplant op een zelfde afstand van de straat dan de woning van verzoekers. Uiteraard zal dit de impact op de woning van verzoekers vergroten. Dit is evenwel voor elke nieuwe woning het geval. Verzoekers konden dit perfect verwachten bij de bouw van hun eigen woning.*

*Verzoekers in tussenkomst hielden bij het ontwerp van de woning rekening met de inplanting van de woning in zijn omgeving en de oriëntatie. Aangezien het zuiden aan de straatzijde gelegen is, werd er gekozen om de voorgevel op de eerste verdieping 5,80 m te laten terugspringen. Op de tweede verdieping springt het volume 0.90 m naar voor om op deze manier een natuurlijke zonwering te realiseren. Door deze terugsprong wordt de diepte van de woning beperkt. Bovendien zorgt de terugsprong ervoor dat de schaduwvorming op de woning van verzoekers beperkt blijft t.o.v. het klassiek ontwerp. (zie stuk 6).*

*Ondanks dat de woonkamer zich op de eerste verdieping bevindt, zorgt dit niet voor meer inkijk bij de burens. In de linkerzijgevel werd op de eerste verdieping geen enkel raam voorzien. Dit om de privacy van de burens maximaal te garanderen. De vide achteraan draagt hier extra aan bij.*

*In de rechterzijgevel is slechts 1 groot raam voorzien. Achter dit raam bevindt zich echter een vide zodat ook dit raam niet hinderlijk is voor de burens. Het ontbreken van een gelijkaardig raam, in het quasi symmetrische gebouw in de linker zijgevel, wijst er op dat wel degelijk rekening werd gehouden met de woning van verzoekende partijen naar privacy toe.*

*Verzoekende partijen in tussenkomst hebben bij het ontwerp van hun aanvraag wel degelijk rekening gehouden met de naburige percelen. Gelet hierop is het standpunt van de Deputatie dat geen onaanvaardbare hinder voor de burens worden gecreëerd aanvaardbaar, en geenszins kennelijk onredelijk.*

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de woning van verzoekers op zo een manier ontworpen werd dat de wegnahme van zonlicht een automatisch gevolg zal zijn van eender welk gebouw dat op het eigendom van verzoekers in tussenkomst zal worden opgericht.

...

Verzoekers hadden bij het ontwerp van hun woning hiermee rekening kunnen houden. Door zeer grote glaspartijen naar de rechterperceelsgrens te voorzien konden zij er van uit gaan dat in de toekomst, bij bebouwing op het rechter aanpalende perceel, een deel van de lichtinval weggenomen zou worden. De impact van de bebouwing op de woning van verzoekers is veeleer het gevolg van de door verzoekers gekozen architectuur, dan van het door verzoekers in tussenkomst aangevraagde project. Beperking van lichtinval zou zich immers bij elk soort bebouwing voordoen.

In casu tonen verzoekers geenszins aan dat de Deputatie haar discretionaire bevoegdheid kennelijk onredelijk heeft toegepast. Verzoekers zetten in hun verzoekschrift louter hun eigen standpunt uiteen wat betreft de impact van het aangevraagde op de woning van verzoekers.

...”

Ten aanzien van het vierde middel repliceert tussenkomende partij als volgt:

“...

Art. 4.7.23 VCRO voorziet m.a.w. dat de Deputatie zich dient te baseren op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de partijen gehoord werden. Het artikel vermeldt nergens dat de beslissing uitdrukkelijk dient te verwijzen naar het verslag bij gebreke waaraan er sprake is van een gebrekkige motivering. Het artikel stelt dat de Deputatie rekening dient te houden met het verslag, net zoals dient te worden rekening gehouden met de uiteenzetting van de betrokken partijen in het kader van de hoorzitting.

Geen enkele wets- of decreetsbepaling legt de Deputatie de verplichting op om het verslag van de PSA in de beslissing zelf op te nemen. Artikel 4.7.23, §1 VCRO stelt enkel dat de Deputatie haar beslissing moet nemen op grond van het verslag van de PSA. Op basis van het administratief dossier kan worden vastgesteld dat in casu een verslag werd opgemaakt. Verzoekende partijen in tussenkomst brengen het verslag bij (zie stuk 7). Het advies van de PSA is geen bindend advies. Het dient bijgevolg niet gevolgd te worden. De eindbeslissing ligt bij de Deputatie. Zoals blijkt uit bovenstaande bespreking van de overige middelen heeft de Deputatie haar beslissing zowel in rechte als in feite afdoende gemotiveerd.

...

Verzoekende partijen werpen eveneens de schending op van het zorgvuldigheidsbeginsel. Ook dit kan niet worden gevolgd. De Deputatie is allerm minst onzorgvuldig geweest. De Deputatie heeft het advies van de PSA ingewonnen. In het eerste onderdeel werd reeds benadrukt dat dit advies niet bindend is. De Deputatie diende het advies dan ook niet te volgen. Toch heeft zij er wel degelijk rekening mee gehouden.

Eén en ander blijkt afdoende uit het feit dat de PSA adviseerde de vergunning niet te verlenen omdat een verkavelingsvergunning noodzakelijk zou zijn. De bestreden beslissing wijkt hiervan op gemotiveerde wijze af. Boven geciteerde toont duidelijk dat verwerende partij haar beslissing genomen heeft, rekening houdende met het advies van de PSA. Aangezien het advies niet bindend is, kan het haar niet verweten worden dat zij het advies niet gevolgd is. Van een onzorgvuldige of onredelijke beslissing is aldus geen sprake.

“...



1.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

*‘§1. Een vergunning wordt geweigerd :*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

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

*b) een goede ruimtelijke ordening;*

*...*

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

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op ... de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, ... en op hinderaspecten, ... in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand ...’*

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Het bouwperceel is ter hoogte van de tweewoonst volgens het geldende gewestplan gelegen binnen woonuitbreidingsgebied. Voor het gebied waarbinnen het betrokken perceel is gelegen bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, terwijl het perceel evenmin deel uitmaakt van een vergunde verkaveling.

Derhalve dient de bouwaanvraag door de vergunningverlenende overheid in beginsel in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan. Vervolgens dient de aanvraag, ingevolge het ontbreken van gedetailleerde

voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de argumentatie in het beroepsschrift van verzoekende partij, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten.

4.

Het derde middel van verzoekende partij betwist -enkel- de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid wordt met name gewezen op de vaststelling dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet zou blijken waarom een tweewoonst met een kroonlijsthoogte van 9 meter en drie bouwlagen, die wordt ingeplant op een smal perceel, volgens verwerende partij inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, die wordt gekenmerkt door kleinschalige lintbebouwing met kroonlijsthoogtes van overwegend circa 3,5 meter en maximaal 6 meter, en de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Ten aanzien van de hinderaspecten wordt met name gewezen op de rechtstreekse inkijk en op de lichtinvalbelemmering, waarbij wordt benadrukt dat de vide in de woning van verzoekende partij fungeert als lichtcorridor voor de gehele woning.

5.

Uit artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier “*relevante*” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, dient verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening inzake de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen in de eerste plaats rekening te houden met onder meer de kroonlijsthoogtes en het aantal bouwlagen van de omliggende lintbebouwing in de straat. Inzake de hinderaspecten dient zij vooral rekening te houden met de aanwezigheid van de woning met vide van verzoekende partij op het aanpalend perceel, evenals met de inplanting van de woning met tuin op het andere aanpalend perceel.

6.

De Raad stelt vast dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt wordt gemotiveerd:

“ ...

*Een woongebouw is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het betreft een tweewoonst. De verdichting is beperkt.*

*De draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak. De links aanpalende woning heeft een gelijkaardig volume. De impact van het gebouw is minder groot dan een klassiek gabariet.*

*Er wordt geen onaanvaardbare hinder gecreëerd naar de aanpalenden. De dakterrassen zijn voldoende ingesloten en naar de straat gericht. In de zijgevels zijn de ramen beperkt. De schaduwwerking zal deze van een standaard gabariet niet overschrijden.*

...”

De Raad stelt tevens vast dat geciteerde motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening afwijkt van het standpunt van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die hieromtrent in zijn verslag van 24 november 2011, in navolging van de gelijkaardige opmerkingen in het beroepschrift van verzoekende partij, als volgt oordeelt:

“ ...

*De draagkracht van de omgeving wordt overschreden. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak. De woningen zijn eengezinswoningen en veel kleinschaliger.*

*De aanvraag telt 3 bouwlagen onder plat dak en heeft een kroonlijsthoogte van 9m. De hoogste kroonlijsthoogte in de omgeving is 6m.*

*Het zeer grote bouwvolume is benodigd omdat men een veel zwaarder programma in het gebouw wenst te steken. Hierdoor zijn beide woningen en ook de tuinen zeer smal en zijn er 3 bouwlagen nodig.*

*Deze bouwhoogte en het massieve volume sluiten zowel naar schaal als visueel-vormelijk niet aan bij de bebouwde omgeving en haar landelijke karakter.*

*Betreffende de wegname van het licht bij de buur dient gesteld te worden dat er door bebouwing steeds lichtwegname zal zijn. Indien het volume van de woning beperkter is en de inplanting meer richting rooilijn gebeurt kan deze hinder wel beperkt worden.*

*Er wordt inkijk gecreëerd bij de rechts aanpalende woning die veel dichtter naar de rooilijn toe is ingeplant. Vanop de dakterrassen op de verdieping is zicht op de achtergevel en in de tuin van de rechts aanpalende mogelijk. De privacy van deze woning komt in het gedrang.*

...”

7.

Artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

*‘§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.’*

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies echter niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de argumenten in het beroepsschrift van verzoekende partij worden onderschreven, en oordeelt dat de aanvraag toch verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden immers een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de ruimtelijke aspecten die tot uiting kwamen in het beroepsschrift van verzoekende partij en in het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

8.

De Raad oordeelt dat geciteerde motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, mede in het licht van de overwegingen hieromtrent in het beroepsschrift van verzoekende partij en in het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kennelijk niet afdoende is.

8.1.

Alhoewel verwerende partij, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, eveneens vaststelt dat *“de directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak”*, besluit zij vervolgens zonder meer dat *“de draagkracht van de omgeving door de aanvraag niet wordt overschreden”*. Zij maakt derhalve abstractie van de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“de woningen (in de directe omgeving) ééngesinswoningen zijn en veel kleinschaliger”*, dat *“de aanvraag 3 bouwlagen telt onder plat dak en een kroonlijsthoogte heeft van 9m”* terwijl *“de hoogste kroonlijsthoogte in de omgeving 6m is”*, dat *“het zeer grote bouwvolume benodigd is omdat men een veel zwaarder programma in het gebouw wenst te steken, waardoor beide woningen en ook de tuinen zeer smal zijn en er 3 bouwlagen nodig zijn”*, en dat *“deze bouwhoogte en het massieve volume zowel naar schaal als visueel-vormelijk niet aansluiten bij de bebouwde omgeving en haar landelijke karakter”*.

De overwegingen in de bestreden beslissing dat *“de links aanpalende woning een gelijkaardig volume heeft”* en dat *“de impact van het gebouw minder groot is dan een klassiek gabariet”* doen geen afbreuk aan voormelde vaststelling. De verwijzing naar het -niet gestaafde- gelijkaardig volume van de aanpalende -ééngesins-woning van verzoekende partij heeft immers geen uitstaans met de ‘kroonlijsthoogte -van maximum 6 m-’ en het ‘aantal bouwlagen’ van de ‘kleinschaligere’ ‘ééngesinswoningen’ in de directe omgeving ‘met landelijk karakter’. De verwijzing naar de impact van ‘een klassiek gabariet’ betreft geen concrete beoordeling van het gabariet van het bouwproject ten opzichte van het gabariet van de -kleinschaligere- ééngesinswoningen in de directe omgeving, maar een vergelijking tussen voorliggende aanvraag en een hypothetische aanvraag met een ‘klassiek gabariet’, waarbij overigens niet wordt verduidelijkt wat daaronder moet worden verstaan.

8.2.

Terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de *“wegname van licht bij de buur”* vaststelt dat *“deze hinder wel kan beperkt worden indien het volume van de woning beperkter is en de inplanting meer richting rooilijn gebeurt”*, wordt in de bestreden beslissing zonder meer gesteld dat *“de schaduwwerking deze van een standaard gabariet niet zal overschrijden”*. Dit betreft evenwel -opnieuw- geen concrete beoordeling van dit specifieke hinderaspect uit hoofde van het bouwproject ten aanzien van -de woning van- verzoekende partij, maar een vergelijking tussen voorliggende aanvraag en een hypothetische aanvraag met een niet nader gedefinieerd standaard gabariet, en de verschillen in hinder tussen beide aanvragen.

Ook de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“er inkijk wordt gecreëerd bij de rechts aanpalende woning die veel dichterbij de rooilijn toe is ingeplant”*, vermits er *“vanop de dakterrassen op de verdieping zicht mogelijk is op de achtergevel en in de tuin van de rechts aanpalende”*, zodat *“de privacy van deze woning in het gedrang komt”*, wordt in de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd weerlegd. Er wordt daaromtrent immers louter gesteld dat *“er geen onaanvaardbare hinder wordt gecreëerd naar de aanpalenden”*, vermits *“de dakterrassen voldoende zijn ingesloten en naar de straat gericht”* en vermits *“de ramen beperkt zijn in de zijgevels”*. De vaststelling dat de ramen in de zijgevels beperkt zijn betekent nochtans niet noodzakelijk dat er van daaruit geen onaanvaardbare inkijk kan gebeuren naar de aanpalenden.

### 8.3.

Op basis van voormelde overwegingen moet worden vastgesteld dat de motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is in het licht van de argumentatie in het beroepschrift van verzoekende partij en in het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze motivering volstaat geenszins om de bestreden beslissing te kunnen dragen, onder meer gezien daaruit niet blijkt dat verwerende partij afdoende rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, inzonderheid wat betreft het gabarit van de aanvraag en de inplanting ten opzichte van de aanpalende woningen.

Het derde en het vierde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 1 december 2011, waarbij aan tussenkomende partij en aan mevrouw [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van alle constructies en het bouwen van een tweewoonst op een perceel gelegen te [REDACTED], met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij en de heer [REDACTED], en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden, te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van  
Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Heidi HUANG

Pascal LOUAGE