

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1360 van 19 juli 2016
in de zaak 1112/0406/SA/9/0366

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Griet CNUDDE
kantoor houdende te 9000 Gent, Brabantdam 56
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij


*Tussenkommende
partijen:*





bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 januari 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de  van 12 augustus 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande schuur, en de bouw van twee nieuwbouwvolumes met zeventien woongelegenheden en vier rijwoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te  en met als kadastrale omschrijving 

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 28 mei 2013 met nummer S/2013/0141 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de derde kamer toegewezen werd, werd op 28 mei 2013 aan de eerste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 30 juli 2013, waarop de behandeling van de vordering tot vernietiging naar de openbare zitting van 27 augustus 2013 verdaagd is.

Op de openbare zitting van 27 augustus 2013 werd de behandeling van de vordering tot vernietiging naar de openbare zitting van 1 oktober 2013 verdaagd.

Op de openbare zitting van 1 oktober 2013 werd de vordering tot vernietiging behandeld.

Met een beschikking van 1 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de behandeling van het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met het tussenarrest van 3 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0551 heeft de voorzitter van de negende kamer de debatten heropend om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 februari 2016, waarop de behandeling van het beroep naar de openbare zitting van 10 mei 2016 verdaagd is.

Op de openbare zitting van 10 mei 2016 werd de vordering tot vernietiging behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Griet CNUUDE die voor de verzoekende partijen verschijnt, en advocaat Sophie AERTS die *loco* advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST voor de tussenkomenende partijen verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

De vordering is aanvankelijk door tien verzoekende partijen ingesteld. De Raad heeft met het arrest van 16 mei 2012 met nummer A/4.8.18/2012/0028 het beroep van de [REDACTED] wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht onontvankelijk verklaard.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de 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.

III. TUSSENKOMST

Ambtshalve exceptie

1.

■ verzoeken met een aangetekende brief van 21 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten in de schorsings- en vernietigingsprocedure tussen te komen.

2.1.

Ambtshalve is de vraag in de debatten gebracht of de tussenkomende partijen over de rechtens vereiste hoedanigheid beschikken om een verzoek tot tussenkomst in te dienen.

De ambtshalve opgeworpen exceptie werd aan tegenspraak onderworpen. De verzoekende partijen en de tussenkomende partijen hebben daarover een aanvullende nota ingediend.

2.2.

De tussenkomende partijen voeren over de ambtshalve gestelde vraag aan:

“ ...

Die vraag verwondert enigszins, aangezien Uw Raad de tussenkomst in het kader van de diverse procedures zonder enige discussie heeft aanvaard, o.m. bij de behandeling van de beide verzoeken tot schorsing die tegen de bestreden beslissing werden ingesteld. Er werd daarover ook geen enkele exceptie opgeworpen.

In het verzoekschrift tot tussenkomst werd toegelicht dat tussenkomende partijen als aanvragers van de vergunning van rechtswege beschikken over het vereiste belang om in de zaak tussen te komen.

Er mag in dat verband verwezen worden naar het formulier van de vergunningsaanvraag, waarop de heren ■ aangeduid staan als aanvragers. Het aanvraagformulier werd ook door (één van) hen ondertekend. Er wordt in dat formulier tevens melding gemaakt van de vennootschap ■ maar de namen van beide tussenkomende partijen staan duidelijk aangeduid als aanvragers van de vergunning. Hoogstens zou men dan ook kunnen stellen dat de vennootschap mede-aanvrager van de vergunning is, maar dit neemt niet weg dat tussenkomende partijen kunnen optreden in het kader van de administratieve en jurisdictionele procedures ter vrijwaring van het vergunningsbesluit.

In de vergunning namens de Stad ■ worden ■ zonder meer aangeduid als aanvragers. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing eveneens verwezen naar ■ als aanvragers van de vergunning. Tussenkomende partijen werden en worden dus door alle vergunningverlenende overheden geïdentificeerd als aanvragers van de vergunning. Bijgevolg mogen zij ook verondersteld worden het recht en de hoedanigheid te hebben om hun tussenkomst in te dienen in de procedure bij Uw Raad. Anders zou men moeten vaststellen dat tussenkomende partijen misleid werden door de vergunningverlenende overheid.

In die omstandigheden kan aan tussenkomende partijen alleszins niet het recht ontzegd worden om tussen te komen in de onderhavige procedure. Zulks zou immers een disproportionele beperking van het recht op toegang tot de rechter uitmaken. In dat verband wordt dan ook voorbehoud gemaakt voor een schending van art. 6 EVRM.

...

2.3.

De verzoekende partijen stellen:

“ ...

Art. 4.8.21, §1, VCRO bepaalt dat elk van de belanghebbenden, vermeld in art. 4.8.11, §1, eerste lid, VCRO in de zaak kan tussenkomen.

Uit die bepalingen volgt dat de aanvrager van de vergunning in de procedure waarin de door hem bekomen aanvraag wordt betwist, kan tussenkomen.

Er kan evenwel enkel rekening worden gehouden met het belang dat de betrokkene in zijn verzoekschrift heeft aangevoerd (...).

Het ingeroepen belang en/of hoedanigheid moet uiteraard gedurende de ganse procedure blijven bestaan. Verdwijnt het belang en/of hoedanigheid terloops de procedure, of komt terloops de procedure in een tegensprekelijk debat vast te staan dat de tussenkomende partij nooit een belang of hoedanigheid heeft gehad, dient ze bij de beslissing ten gronde onontvankelijk te worden verklaard en mag de Raad geen kennis nemen van de argumenten die de betrokkene inmiddels heeft aangevoerd in een toelichtende memorie.

De Tussenkomende Partijen stellen inzake de ambtshalve vraag van de Kamervoorzitter (...)

De beslissing die de Raad op het verzoek tot tussenkomst neemt overeenkomstig art. 4.8.21, §3, VCRO is een louter voorbereidende beslissing, genomen na een louter prima facie onderzoek van het aangevoerde belang, waarop trouwens geen tegenspraak mogelijk is geweest.

Zulke voorlopige beslissing heeft geen gezag van gewijsde en niets staat eraan in de weg dat na een tegensprekelijk onderzoek van de zaak ten gronde de Raad tot de bevinding komt dat de toegelaten partij, hetzij geen belang had/heeft, hetzij geen belang meer heeft.

Art. 4.8.21, §3, VCRO heeft geen andere betekenis en draagwijdte dan art. 21bis, §1, zesde lid, van de Raad van State-wet dat bepaalt:

(...)

Het kunnen aanspraak maken op een voordeel moet echter gedurende gans de procedure blijven bestaan. Het belang moet derhalve actueel blijven.

Uit de oprichtingsakte van de [REDACTED] blijkt [REDACTED] er de oprichters en zaakvoerders van zijn. Er kan in redelijkheid dan ook niet anders dan te worden aangenomen dat de aanvraag die door één van hen is onderschreven, is ingediend namens de [REDACTED] die er de aanvrager van is.

In zoverre [REDACTED] de aanvrager is van de vergunning, heeft dit implicaties op de hangende procedure. In dat geval diende de tussenkomst te geschieden namens de vennootschap. De statuten van de vennootschap bepalen dat de vennootschap bij alle rechtshandelingen verbonden wordt door één enkele zaakvoerder die alleenhandelend bevoegd is. In de mate dat de zaakvoerders in persoon tussenkomen in de procedure, lijkt het er op dat zij ten onrechte in eigen naam optreden terwijl zij de zaakvoerders zijn van de [REDACTED] die niet in rechte vertegenwoordigd is, laat staan op geldige wijze.

Ten tijde van de inleiding van de vordering tot tussenkomst gold dat indien het verzoekschrift uitging van een rechtspersoon een afschrift van zijn geldende en

gecoördineerde statuten, een afschrift van de akte van aanstelling van zijn organen en/of het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden, diende voor te liggen.

De bevoegdheid om de vennootschap ten aanzien van derden rechtsgeldig te vertegenwoordigen houdt in tegenstelling tot deze om de vennootschap te vertegenwoordigen in rechte, als eiser of als verweerder in rechtsgedingen, niet de bevoegdheid in om te beslissen tot het tussenkomen in een procedure bij de Raad.

Op basis van het dossier dat voorligt blijkt niet dat het bevoegde orgaan van de bvba tijdig een beslissing heeft genomen om in rechte te treden. De Raad is immers geen “derde” ten aanzien van wie de vennootschap door het instellen van een dergelijk beroep wordt “verbonden”.

De vraag stelt zich dan ook of de rechtspersoon rechtsgeldig heeft beslist om in rechte te treden. Deze beslissing lag niet voor ten tijde van de indiening van het verzoekschrift. Bovendien is het beroep ingediend in eigen naam van de zaakvoerders die naar inziens van Verzoekende Partij niet als ‘aanvrager’ van de vergunning kunnen worden gekwalificeerd. Naar inziens van Verzoekende partij is de vordering tot tussenkomst van Tussenkommende Partij derhalve onontvankelijk. De Tussenkommende Partij was naar inziens van Verzoekende partij geen aanvrager van de vergunning en zij kan niet op ontvankelijke wijze in eigen persoon dan wel namens de aanvrager optreden. In eigen naam heeft zij geen belang nu zij geen aanvrager van de vergunning was en in naam van de vennootschap treedt zij niet op waardoor de vennootschap niet in zaak is, minstens niet op ontvankelijke wijze.

...

Beoordeling door de Raad

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkommende partijen de vergunningsaanvraag die tot de bestreden beslissing geleid heeft, in hun hoedanigheid van zaakvoerders van de “ ”, een , ingediend hebben. Alleen is dus de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, ongeacht de foute aanduiding in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad van 12 augustus 2011 en in de bestreden beslissing van de tussenkommende partijen als aanvragers.

Ten onrechte stellen de tussenkommende partijen dat zij op het formulier waarop de aanvraag gesteld is, als aanvragers aangeduid worden en dat de bvba hoogstens mede-aanvrager is. Uit het aanvraagformulier blijkt dat de tussenkommende partijen de aanvraag in naam van de ingediend hebben, niet in eigen naam.

Daaruit volgt dat de tussenkommende partijen de rechtens vereiste hoedanigheid missen om in persoonlijke naam in het geding tussen te komen.

De beschikking van 28 maart 2012 heeft de tussenkommende partijen toelating gegeven om in de debatten tussen te komen, maar kan niet als een definitieve uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst worden opgevat. Het toen geldende artikel 4.8.19, §2 VCRO bepaalt dat de bevoegde kamer onmiddellijk uitspraak over het verzoek tot tussenkomst doet. Een ‘onmiddellijke uitspraak’ houdt noodzakelijkerwijs in dat de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst op het eerste gezicht en zonder tegenspraak door de andere partijen onderzocht wordt. Ter vrijwaring van de belangen van de tot tussenkomst verzoekende partij moet de tussenkomst in die fase van het onderzoek, dat op zeer korte termijn zijn beslag moet krijgen, met

uiterste omzichtigheid worden beoordeeld. Een op grond daarvan genomen beschikking geldt dan ook als een voorlopige toelating tot de debatten en verhindert niet dat het verzoek tot tussenkomst in het eindarrest, na een tegensprekelijk verlopen onderzoek, alsnog als onontvankelijk afgewezen wordt. Het arrest nr. S/2013/0141 van 28 mei 2013 dat de vordering tot schorsing verworpen heeft, geldt evenmin als een definitieve toelating tot tussenkomst in de vernietigingsprocedure.

Ten onrechte voeren de tussenkomende partijen aan dat het weren van hun tussenkomst een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de rechter zou uitmaken. De oprichting van een rechtspersoon heeft als consequentie dat het afzonderlijk juridisch bestaan en de eigen hoedanigheid van die rechtspersoon, zowel door de organen als door derden, geëerbiedigd moet worden. Waar de bvba de aanvrager van de vergunning is, is het aan de bvba om in rechte te treden ter verdediging van haar belangen als aanvrager. Dat vergt geen onoverkomelijke formaliteiten.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 20 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen in hun hoedanigheid van zaakvoerder van de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een bestaande schuur en optrekken van twee nieuwbouwwolumes met zeventien appartementen en vier rijwoningen”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied gelegen.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 31 mei 2011 tot en met 29 juni 2011 gehouden wordt, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De dienst Stadsontwikkeling/Ontwerp en Uitvoering van de stad [REDACTED] brengt op 26 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Stadsontwikkeling/Onroerend Erfgoed/Monumentenzorg van de stad [REDACTED] brengt op 31 mei 2011 een gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 17 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 20 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Stadsontwikkeling/Onroerend Erfgoed/Archeologie brengt op 23 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen – Onroerend Erfgoed brengt op 30 juni 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 12 augustus 2011 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 12 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 3 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

“ ...

LEGALITEIT: niet OK

(...)

Toelichting:

Er is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘Bouwcode’ van kracht waaraan de voorliggende aanvraag dient te worden getoetst.

Voor wat betreft de strijdigheid met artikel 44 en 45 van de bouwcode opgeworpen door de beroepers, dient gesteld dat bij berekening inderdaad 59 fietsstalplaatsen noodzakelijk zijn. De aanvraag voorziet in zijn totaliteit 65 fietsstalplaatsen verdeeld over twee ruimtes. De ene ruimte wordt voorzien voor 21 fietsen op een oppervlakte van 9m01 bij 3m50 hetgeen overeenstemt met 31.53m². Dit stemt exact overeen met 1.5m² per fiets. De andere ruimte wordt voorzien voor 44 fietsen en is 70,11m² groot hetgeen eveneens overeenstemt met 1.5m² per fiets. De aanvraag is bijgevolg niet strijdig met artikel 44 en 45 van de bouwcode.

Voor wat betreft de opgeworpen strijdigheid met artikel 36 dient gesteld dat de buitenruimtes wel voldoen aan de bepalingen in de bouwcode. Een verblijfsruimte wordt gedefinieerd als leefruimte, keuken, slaapkamer, kantoor. Het is evident dat wanneer een keuken (open) in de leefruimte aanwezig is en derhalve dus geen afgeschermd ruimte (kamer) is, dit niet als een aparte verblijfsruimte wordt aanzien. Bijgevolg wordt een open keuken met eetplaats en zithoek aanschouwd als één verblijfsruimte. De appartementen voldoen weldegelijk aan de bepalingen van de bouwcode omtrent de grootte van de buitenruimtes. Er dient per verblijfsruimte 2m² buitenruimte te worden gerekend. Een appartement met 2 slaapkamers en één ruimte met eetplaats, zithoek en keuken in, dient dus te beschikken over minimaal 6m² buitenruimte.

Voor wat betreft de hoogte van de ondergrondse garage wordt er bijgetreden dat de hoogte niet voldoet aan de ingeschreven hoogte in de bouwcode. Artikel 24 betreft de minimale hoogte van ruimtes stelt dat overige ruimtes dan verblijfs- horeca- of handelsruimte een minimale vrije hoogte dienen te hebben van 2m20. De vrije hoogte van de ondergrondse bouwlaag is slechts 2m12 hoog. Dit is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘bouwcode’. Voor wat betreft de garage-inrit is deze wel voldoende hoog namelijk 2m25. De afmeting van 1m50 waar in het beroepschrift naar wordt verwezen is een verluchttingsopening van de ondergrondse parking die wordt voorzien in de linker zijgevel van het bouwblok met rijwoningen.

De aanvraag is in strijd met artikel 42 van de bouwcode dat zegt dat ieder meergezinsgebouw met minimaal 4 woningen een gemeenschappelijke afgescheiden ruimte voor afvalverzameling dient te hebben. De bruto-vloeroppervlakte dient minimaal 4 m² te bedragen bij een meergezinswoning met maximaal 12 zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van 3 zelfstandige woningen dient een bijkomende ruimte van 1 vierkante meter te worden voorzien. De voorliggende aanvraag betreft 17 zelfstandige woningen in een meergezinsgebouw. Volgens de bepalingen van de bouwcode is dus een ruimte van minimaal 5 m² noodzakelijk voor afvalverzameling. Het ontwerp voorziet geen aparte ruimte voor afvalverzameling en in de beschrijvende nota wordt geen melding

gemaakt van een afvalbrengsysteem. Het voorliggende ontwerp beschikt zowel in de ondergrondse bouwlaag als op het gelijkvloers niet over een bestaande ruimte die kan worden aangeduid als mogelijke ruimte voor afvalberging. Derhalve is de aanvraag strijdig met artikel 42 van de bouwcode en kan dit niet worden opgelegd als voorwaarde.

De aanvraag is in strijd met artikel 46 §2 en artikel 80 §5 dat stelt dat het dak van ruimtes waarvan het plafond zich onder het aangrenzende maaiveld bevindt, moet worden voorzien van een grondlaag met een dikte van minimaal 1 meter. De grondlaag in het voorliggende ontwerp varieert van 40 cm tot maximaal 1m en voldoet bijgevolg niet aan de bepalingen van artikel 46, §1 en artikel 80 §5. De gronddekking van het terrein is hoofdzakelijk 40 cm dik. Dit is een te groot verschil met 1m zoals de bepalingen voorzien zodat hiervoor geen afwijking kan worden toegestaan.

GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De aanvraag betreft de oprichting van twee bouwblokken in de tuin van een bestaande hoeve te midden van het district [REDACTED]. Het standpunt van de beroepers wordt bijgetreden dat er onvoldoende rekening werd gehouden met de aanwezigheid en nabijheid van de bestaande hoeve en losse bestanddelen bij het voorliggende ontwerp.

De bestaande hoeve en de losse bestanddelen zijn een getuige van de vroegere landbouwactiviteiten van de [REDACTED]. De hoeve ligt momenteel letterlijk op een groen eiland binnen de bebouwde omgeving. Door de geïsoleerde ligging omsloten door groen wordt zowel de bestaande vormgeving van de hoeve als de omliggend bebouwing verstrekt; er is immers nog enige afstand (straatbreedte en groene omkadering) tussen de totaal verschillende bebouwingstypologieën.

De omliggende bebouwing wordt getypeerd met enerzijds kleine rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen langs de kant van de [REDACTED]. Ten noorden van de site bevinden zich aan [REDACTED] bel-etage woningen bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak en ten zuiden van de site bestaat de straatwand hoofdzakelijk uit aaneengesloten meergezinswoningen van 4 bouwlagen hoog onder een plat dak.

Midden van deze omgeving bevindt zich dan de historische hoeve van slechts één bouwlaag onder een zadeldak. De hoeve met bijgebouwen bevinden zich te midden van een restant van het erf dat het uitzicht heeft van een klein plaatselijk park. Het gaat hier om een uniek gegeven en restant binnen [REDACTED] die de vroegere landbouwactiviteiten in de omgeving weergeven.

De voorgestelde bebouwing is in zeer algemene zin in harmonie met de omliggende omgeving gekenmerkt door woningen met platte daken waarvan de bouwlagen variëren van 2 tot en met 4. Echter het bouwblok met de 17 appartementen wordt ingeplant ter hoogte van net de laagste omliggende bebouwing namelijk die met 2 bouwlagen (6m hoog) terwijl het voorziene bouwblok hier een maximale bouwhoogte van 11m40 heeft. De straatbreedte bedraagt er op zijn smalst 11m (Blivenstraat) en de woningen aan de overzijde van het project zijn oostgericht.

Het project zorgt dan ook gelet op zijn grote hoogte ten opzichte van de overliggende woningen en gelet op de beperkte straatbreedte weldegelijk voor schaduwvorming op de bestaande woningen.

Daarenboven wordt het zicht sterk gewijzigd van een groen park naar een straatwand van 11m40.

Het kleine bouwblok met de 4 rijwoningen is qua gevelhoogte in harmonie met de overliggende bel-etage woningen (namelijk 9m hoog). Echter bij dit bouwblok dient te worden opgemerkt dat de afstand tussen het nieuwe bouwblok en de bestaande hoeve dermate klein is dat ieders privacy in het gedrang komt.

Vooreerst dient gesteld dat de tuinen bij de rijwoningen zeer ondiep zijn (gemiddel 5m) en op zeer korte afstand (ca. 8m) bij het restaurant zijn gelegen. Daarbij komt nog dat de achtergevel van de rijwoning ter hoogte van het terras van het restaurant slechts op ca. 7m ligt en de tuin op 1m20 boven het maaiveld is gelegen waardoor er rechtstreekse wederzijdse inkijk is.

De bestaande hoeve heeft sinds jaar en dag de functie van restaurant. Bij het restaurant is ook een terras dat wordt gebruikt door rokers. De functie van het terras brengt geluidshinder met zich mee.

In het woongebied is een vermenging noodzakelijk maar dient er ook enige afstand in acht worden genomen om ieders privacy te garanderen en de functies ten opzichten van elkaar aanvaardbaar te maken. In dit voorliggende ontwerp zijn deze afstanden te klein. De oriëntatie van de gebouwen en de functies zijn op dergelijke korte afstand niet met elkaar te verenigen. De draagkracht van het perceel wordt dan ook sterk overschreden.

Gelet op de grote hoogte verschillen in gevelopstand tussen de bestaande hoeve en de nieuwe bouwblokken en gelet op de zeer korte afstand tussen de gebouwen onderling verdwijnt de bestaande hoeve in het niets. De nieuwe gebouwen vesterken door hun voorgestelde oriëntatie de karakteristieken van de hoeve niet. De karakteristieken zoals uitzicht, volume gevelgeleding van het nabije gebouw namelijk de hoeve wordt in zijn geheel genegeert en men richt zich enkel naar de bebouwingstypologieën die errond zijn ontstaan in de jaren '60. Het voorliggende project past dan ook naar hoogte en inplanting onvoldoende in bij de bestaande bebouwing (hoeve) op de site zelf.

...

Na de hoorzitting van 7 november 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De gevraagde werken bevat het oprichten van 17 appartementen en 4 woningen en bijhorende parkeergelegenheid voor zowel wagens als fietsen. Deze gevraagde functies zijn eigen aan het woongebied en derhalve in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

Er is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode' van kracht waaraan de voorliggende aanvraag dient te worden getoetst.

Voor wat betreft de strijdigheid met artikel 44 en 45 van de bouwcode opgeworpen door de beroepers, dient gesteld dat bij berekening inderdaad 59 fietsstalplaatsen noodzakelijk zijn. De aanvraag voorziet in zijn totaliteit 65 fietsstalplaatsen verdeeld over twee ruimtes. De ene ruimte wordt voorzien voor 21 fietsen op een oppervlakte van 9m01 bij 3m50 hetgeen overeenstemt met 31.53m². Dit stemt exact overeen met 1.5m² per fiets. De andere ruimte wordt voorzien voor 44 fietsen en is 70,11m² groot hetgeen eveneens overeenstemt met 1.5m² per fiets. De aanvraag is bijgevolg niet strijdig met artikel 44 en 45 van de bouwcode.

Voor wat betreft de opgeworpen strijdigheid met artikel 36 dient gesteld dat de buitenruimtes wel voldoen aan de bepalingen in de bouwcode. Een verblijfsruimte wordt gedefinieerd als leefruimte, keuken, slaapkamer, kantoor. Het is evident dat wanneer een keuken (open) in de leefruimte aanwezig is en derhalve dus geen afgeschermd ruimte (kamer) is, dit niet als een aparte verblijfsruimte wordt aanzien. Bijgevolg wordt een open keuken met eetplaats en zithoek aanschouwd als één verblijfsruimte. De appartementen voldoen weldegelijk aan de bepalingen van de bouwcode omtrent de grootte van de buitenruimtes. Er dient per verblijfsruimte 2m² buitenruimte te worden gerekend. Een

appartement met 2 slaapkamers en één ruimte met eetplaats, zithoek en keuken in, dient dus te beschikken over minimaal 6m² buitenruimte.

Voor wat betreft de hoogte van de ondergrondse garage wordt er bijgetreden dat de hoogte niet voldoet aan de ingeschreven hoogte in de bouwcode. Artikel 24 betreft de minimale hoogte van ruimtes stelt dat overige ruimtes dan verblijfs- horeca- of handelsruimte een minimale vrije hoogte dienen te hebben van 2m20. De vrije hoogte van de ondergrondse bouwlaag is slechts 2m12 hoog. Dit is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'bouwcode'. Voor wat betreft de garage-inrit is deze wel voldoende hoog namelijk 2m25. De afmeting van 1m50 waar in het beroepschrift naar wordt verwezen is een verluchtingsopening van de ondergrondse parking die wordt voorzien in de linker zijgevel van het bouwblok met rijwoningen.

Het ontwerp dient hieraan aangepast. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd. Het betreft een beperkte aanpassing om te voldoen aan de voornoemde stedenbouwkundige verordening. Ingevolge artikel 4.3.1§1 kunnen dergelijke voorwaarden worden opgelegd om hieraan te voldoen.

De aanvraag is in strijd met artikel 42 van de bouwcode dat zegt dat ieder meergezinsgebouw met minimaal 4 woningen een gemeenschappelijke afgescheiden ruimte voor afvalverzameling dient te hebben. De bruto-vloeroppervlakte dient minimaal 4 m² te bedragen bij een meergezinswoning met maximaal 12 zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van 3 zelfstandige woningen. Per bijkomende schijf van 3 zelfstandige woningen dient een bijkomende ruimte van 1 vierkante meter te worden voorzien. De voorliggende aanvraag betreft 17 zelfstandige woningen in een meergezinsgebouw. Volgens de bepalingen van de bouwcode is dus een ruimte van minimaal 5 m² noodzakelijk voor afvalverzameling. Het ontwerp voorziet geen aparte ruimte voor afvalverzameling en in de beschrijvende nota wordt geen melding gemaakt van een afvalbrengsysteem. Het voorliggende ontwerp beschikt zowel in de ondergrondse bouwlaag als op het gelijkvloers niet over een bestaande ruimte die kan worden aangeduid als mogelijke ruimte voor afvalberging. Derhalve is de aanvraag strijdig met artikel 42 van de bouwcode en kan dit niet worden opgelegd als voorwaarde.

Tijdens de hoorzitting brachten de aanvragers evenwel een aangepast plan bij waarbij een afvalberging van 5,2m² werd aangeduid in de kelder. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd. Het betreft een beperkte aanpassing om te voldoen aan de voornoemde stedenbouwkundige verordening. Ingevolge artikel 4.3.1§1 kunnen dergelijke voorwaarden worden opgelegd om hieraan te voldoen.

De aanvraag is in strijd met artikel 46 §2 en artikel 80 §5 dat stelt dat het dak van ruimtes waarvan het plafond zich onder het aangrenzende maaiveld bevindt, moet worden voorzien van een grondlaag met een dikte van minimaal 1 meter. De grondlaag in het voorliggende ontwerp varieert van 40 cm tot maximaal 1m en voldoet bijgevolg niet aan de bepalingen van artikel 46, §1 en artikel 80 §5. De gronddekking van het terrein is hoofdzakelijk 40 cm dik. Dit is een te groot verschil met 1 m zoals de bepalingen voorzien. Deze dikte werd in de bouwcode voorzien om de tuinzone in te richten met kwalitatief en gedifferentieerd groen. Tijdens de hoorzitting bleek dat de stad oordeelde dat, gelet op de specifieke invulling van de tuinzone, er geopteerd kan worden voor een beperkte dikte en dat deze kan voorzien worden met gras ed. De deputatie sluit zich hierbij expliciet aan. De voorziene dikte wordt als voldoende geacht.

Zowel de brandweer, centrum voor Toegankelijkheid als Ruimte en Erfgoed afdeling archeologie hebben voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht hetgeen strikt dient te worden gevolgd.

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

De aanvraag betreft de oprichting van twee bouwblokken in de tuin van een bestaande hoeve te midden van het district ██████

De bestaande hoeve en de losse bestanddelen zijn een getuige van de vroegere landbouwactiviteiten van de gemeente Deurne. De hoeve ligt momenteel letterlijk op een groen eiland binnen de bebouwde omgeving. De nieuwe bebouwing wordt voorzien in een totaal andere architectuur dan de bestaande hoeve. Door middel van de contrastwerking en stijlbreuk wordt de bestaande hoeve en zijn architectuur versterkt. Er is immers nog enige afstand tussen de totaal verschillende bebouwingstypologieën. Ook voorziet het ontwerp nog voldoende groen om het huidige groene eiland te behouden.

Ook t.o.v. de omliggende bebouwing, is de deputatie van oordeel dat de aanvraag aanvaardbaar is. De omliggende bebouwing wordt getypeerd met enerzijds kleine rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen langs de kant van de ██████. Ten noorden van de site bevinden zich aan ██████ bel-etage woningen bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak en ten zuiden van de site bestaat de straatwand hoofdzakelijk uit aaneengesloten meergezinswoningen van 4 bouwlagen hoog onder een plat dak. Het project met zijn 3 bouwlagen en plat dak maakt een passende overgang tussen deze verschillende bebouwingstypologieën. Ook is de afstand tussen het bouwproject en de bebouwing in de omliggende straten voldoende breed, waardoor de impact (bezonning-belichting) beperkt is op de bestaande bebouwing. Ook het kleine bouwblok met de 4 rijwoningen is qua gevelhoogte in harmonie met de overliggende bel-etage woningen (namelijk 9m hoog).

De voorgestelde bebouwing is in zeer algemene zin in harmonie met de omliggende omgeving gekenmerkt door woningen met platte daken waarvan de bouwlagen variëren van 2 tot en met 4.

Het bouwblok met de 4 woningen staat op beperkte afstand ingeplant t.o.v. de bestaande hoeve. In de stal is echter een restaurant gehuisvest. In de hoorzitting waren de aanvragers bereid om een tuinzone links van de woningen te voorzien. Dit betreft echter een essentiële wijziging. Bovendien is de deputatie van oordeel dat, de tuinzone op de in eerste aanleg ingediende plannen wel voldoende is, vermits het hier gaat om een stedelijk project en door de laagbouw van de stal, de licht- en zoninval in de tuinen aanvaardbaar is. Ook t.o.v. van het bestaande terras is deze inplanting aanvaardbaar vermits het gaat om een terras horende bij een horeca-activiteit. De hinder t.o.v. dit terras is niet van die aard dat er gesproken kan worden van bijkomende hinder.

De aanvraag voorziet per woongelegenheid één parkeerplaats. Gelet op de inplanting in een stedelijke omgeving, met een goede bereikbaarheid van centrumfuncties en openbaar vervoer is een dergelijke norm voldoende.

De aanvraag wordt voorzien als een collectief project bestaande uit een meergezinswoning en 4 aparte woningen. 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.1 '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 groepswoningbouw 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 groepswooningsbouw.'

De ordening op het perceel wordt bij deze aanvraag gedetailleerd vastgelegd. De woningen en de meergezinswoning worden opgericht op voldoende afstand van de perceelgrenzen. De opbouw en afmetingen 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.

...

Dat is de bestreden beslissing.

De zevende verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 6 januari 2012 een afzonderlijk beroep, gekend onder het rolnummer 1112/0349/SA/1/0310, ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Het arrest nr. RvVb/A/1516/0498 van 26 januari 2016 stelt afstand van geding vast.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

Een eerste middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.2.15, §1 VCRO, en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen argumenteren als volgt:

“ ...

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

Uit de plannen bij de aanvraag blijkt duidelijk dat er sprake is van een opdeling van het betrokken perceel met het oog op het bouwen van verschillende bouwblokken: één met 17 appartementen en de constructie van vier eengezinswoningen. Evenwel werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet vooraf gegaan door een verkavelingsvergunningsaanvraag.

Nochtans mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een grond verkavelen, terwijl uit de plannen duidelijk blijkt dat het de bedoeling is van de vergunninghouder om het terrein in loten te verdelen, eenmaal de vergunde bouwwerken in uitvoering zijn, om aldus te ontsnappen aan de verkavelingsvergunningsplicht, die enkel van toepassing is op onbebouwde terreinen.

Uit de rechtspraak blijkt duidelijk dat er in dit geval wel degelijk een verkavelingsvergunning vereist is (zie RvS nr. 215.001 van 8 september 2011 (...)) stellende dat:

“de verkavelingsvergunning een dubbel doel heeft, met name enerzijds aan de koper van een kavel de verzekering te geven dat deze ook daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komt, en anderzijds stedenbouwkundige voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn. Deze voorschriften zijn reglementair van aard, waardoor zij blijven gelden, ook nadat voor de kavel een stedenbouwkundige vergunning is verleend. De rechtszekerheid die aldus aan een koper wordt geboden tot de toekomstige stedenbouwkundige aanleg van het betrokken terrein wordt hem onthouden indien, zoals te dezen, geen voorafgaande verkavelingsvergunning wordt verkregen.

De verkavelingsvergunning is aldus een ruimtelijk orderingsinstrument waarmee de toekomstige plaatselijke ordening wordt veilig gesteld, onder meer ter bescherming van niet alleen de potentiële of toekomstige kaveleigenaars maar ook van de omwonenden. (...) Deze bescherming door reglementaire en enkel door een verkavelingsvergunning wijzigbare verkavelingsvoorschriften wordt niet geboden door een stedenbouwkundige vergunning. De naleving van de verplichting tot een verkavelingsvergunning zoals bedoeld in artikel 101 DRO (huidig artikel 4.2.15. §1 VCRO) raakt derhalve de openbare orde.”

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft in dit geval – net zoals in de casus die aan bod kwam in bovengenoemd arrest – betrekking op afzonderlijke loten waarop enerzijds een appartementsblok wordt opgericht en anderzijds 4 éénsgezinswoningen.

*Door een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 17 appartementen en 4 woningen te verlenen vooraleer de vereiste voorafgaande verkavelingsvergunning is verleend, miskent de vergunningverlenende overheid art. 4.2.15. §1 VCRO. Ze heeft kennelijk onredelijk en onzorgvuldig gehandeld.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.
Artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO bepaalt:

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

Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert 'verkavelen' als:

“ ...

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

...”

De verkavelingsvergunning heeft een dubbel doel, met name, aan de ene kant, aan de koper van een kavel de zekerheid te geven dat die ook effectief voor bebouwing in aanmerking komt, en aan de andere kant, voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede ruimtelijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn. Zoals ook blijkt uit artikel 4.2.15, §2 VCRO, zijn die verkavelingsvoorschriften reglementair van aard, waardoor zij blijven gelden, ook na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de kavel. De verkavelingsvoorschriften strekken niet enkel tot de bescherming van de potentiële of toekomstige kaveleigenaars, maar ook van omwonenden. Een stedenbouwkundige vergunning heeft een individuele draagwijdte, kan enkel voorwaarden bevatten en biedt niet de bescherming door reglementaire voorschriften.

2.

Met artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (vervolgens: decreet van 11 mei 2012) heeft de decreetgever zich met terugwerkende kracht over de te geven interpretatie aan de vergunningsplicht voor verkavelingen uitgesproken. Die bepaling legt artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO uit als volgt:

“ ...

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

...”

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

“ ...

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

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

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

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

(...)

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

Bij dergelijke projecten zijn er bijgevolg twee opties:

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

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

Er werd bijgevolg altijd geïnterpreteerd dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet nodig is, indien verschillende woningen gezamenlijk door middel van een stedenbouwkundige vergunning worden vergund en gebouwd, om ze nadien, nadat de

gebouwen zijn opgericht, te verkopen. De hierboven vermelde recente rechtspraak houdt een verstrenging in en beantwoordt niet aan de ratio legis van de verkavelingsvergunningsplicht. De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is immers om kandidaat-kopers van onbebouwde kavels zekerheid te verlenen omtrent de bebouwbaarheid van de kavel. Dat is niet meer nodig indien de koper een bebouwde kavel koopt met daarop een woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Daarnaast bevat een stedenbouwkundige vergunning uiteraard eveneens gedetailleerde voorschriften die de goede plaatselijke ordening garanderen.

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

...

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

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

3.

Het project dat de verwerende partij met de bestreden beslissing vergunt, houdt de bouw in van een meergezinswoning van zeventien appartementen en, na sloop van de hoeve, van vier rijwoningen. Het inplantingsplan van de vergunde bouwaanvraag bakent twee bouwgedeelten af. Op blok A aan de bocht van de Blivenstraat wordt de meergezinswoning opgericht, blok B aan de noordelijke zijde van de Bosuil bestaat uit de vier rijwoningen. Beide bouwblokken worden door een gemeenschappelijke tuin van elkaar gescheiden. De beschrijvende nota stelt onder meer dat de bouwaanvraag strekt tot "het optrekken van twee nieuwbouwvolumes" en dat de wooneenheden "zijn verdeeld over 2 volumes".

4.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat er voor "het opdelen van de grond in kavels (...) in principe een verkavelingsvergunning vereist (is)", maar dat "de woningen samen opgericht (worden) en (...) het een collectief bouwproject (betreft)", waaruit zij besluit dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet nodig is.

Zoals vastgesteld, geldt de verkavelingsvergunningsplicht, zoals uitgelegd door artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, niet en volstaat een stedenbouwkundige vergunning als de woningen eerst worden gebouwd alvorens ze worden vervreemd. De verwerende partij overweegt dat de woningen "samen" opgericht worden, maar laat in het ongewisse of de gezamenlijke oprichting aan de verkoop voorafgaat. Alleen in het geval van voorafgaande bouw is er geen verkavelingsvergunning vereist. De overwegingen in de bestreden beslissing blijven beperkt tot de evenwaardige bescherming die een collectieve stedenbouwkundige vergunning zou bieden op het vlak van de rechtszekerheid van de koper en van de goede ruimtelijke ordening.

Het blijkt ook uit geen enkel gegeven dat de woningen en de meergezinswoning eerst worden gebouwd en daarna verkocht. De chronologie tussen bouwen en verkopen is, zoals ook blijkt uit de parlementaire toelichting van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, beslissend voor de toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht. Noch het aanvraagdossier, noch enig ander stuk in het administratief dossier verschaft duidelijkheid over die chronologie. Uit geen gegeven blijkt zwart-op-wit dat de verwerende partij zich ervan vergewist heeft over wat de aanvrager op het oog heeft om met kennis van zaken over de noodzaak van een voorafgaande verkavelingsvergunning te kunnen oordelen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011, waarbij aan [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaande schuur, en de bouw van twee nieuwbouwwolumes met zeventien woongelegenheden en vier rijwoningen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 2200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 19 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,

met bijstand van

Saartje CALLENS toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF