

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0261 van 21 april 2015
in de zaak 1314/0169/SA/8/0178

In zake:

1. de heer **David PAUWELS**
2. de heer **Jon VAN RAEMDONCK**
3. de heer **Bart VOORSPOELS**
4. de heer **Angelo SAMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bruno VAN CAUWENBERGH en Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **VR-BUILD**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 7 maart 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van 3 ééngezinswoningen (2 halfopen en 1 gesloten bebouwing).

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Stekene, Nieuwdorp en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 562p2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 17 juni 2014 met nummer S/2014/0091 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 8 juli 2014 een verzoek tot voortzetting ingediend.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 16 februari 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert VERVAERT die loco advocaten Bruno VAN CAUWENBERGH en Konstantijn ROELANDT verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit), zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba VR-BUILD verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 25 augustus 2008 en 24 november 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie eengezinswoningen.

De verwerende partij verleent, na administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van 24 november 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene, op 12 februari 2009 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie eengezinswoningen op voorwaarde dat de voorbouwlijn zou worden voorzien op 3 meter ten opzichte van de rooilijn in plaats van de op het plan voorziene 2 meter.

Naar aanleiding van het verschuiven van de voorbouwlijn heeft de tussenkomende partij de plannen aangepast zodat voldoende afstand zou worden behouden ten aanzien van de laterale en achterliggende perceelsgrenzen. De wijzigingen hebben hierbij voornamelijk betrekking op de beide kopwoningen waarbij voor de middelste woning het plan behouden blijft.

Omdat de tussenkomende partij is overgegaan tot een verkeerde uitpaling van de bouwzone, heeft de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een staking van de werken bevolen.

Op 22 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 3 woningen (deels regularisatie)”.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 2 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene verleent op 7 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan;

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overwegende dat de bouwheer 3 eengezinswoningen wenst op te richten bestaande uit 2 halfopen bebouwingen en 1 gesloten bebouwing;

Overwegende dat de woningen één architecturaal geheel vormen;

Overwegende dat overal een minimale bouwvrije strook van 3m gerespecteerd wordt;

Overwegende dat gebruik wordt gemaakt van degelijke en esthetisch verantwoorde materialen, namelijk gevels in roodbruin genuanceerde gevelsteen, grijze gevelsteen en wit pleisterwerk, zwarte dakpannen, aluminium antracietkleurig buitenschrijnwerk, afvoeren in zink, dorpels in blauwe hardsteen;

Overwegende dat de aanduiding van optische rookmelders duidelijk op alle bouwplannen is aangebracht;

Overwegende dat de densiteit van de bebouwing op het perceel met de 3 woningen zeer hoog wordt en dat er weinig terrasruimte overblijft;

Gelet ook op het ongunstig advies van het afdelingshoofd grondgebonden materies waarin wordt gesteld dat de woningen minimum 5m achter de rooilijn moeten worden ingeplant zodat wagens op het eigen terrein kunnen geparkeerd worden; dat het perceel gelegen is op minder dan 100m van een gevaarlijke bocht en dat parkeren of stilstaan van wagens op de openbare weg, voetpad of fietspad in deze omgeving om veiligheidsredenen moet worden vermeden;

Overwegende dat de andere woningen verder in de straat ook naar achteren werden ingeplant, zeker wanneer het om nieuwbouw gaat;

Overwegende dat een ontwerp waarbij slechts 2 woningen worden voorzien en die worden opgericht op 5m achter de rooilijn beter inpasbaar zal zijn in de landelijke woonomgeving;

Gelet echter op de uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning die werd verleend door de Deputatie voor het oprichten van 3 woningen; dat de Deputatie vergunning verleende onder voorwaarde de voorbouwlijn te voorzien op 3m tov de rooilijn ipv op de op plan voorzien 2m doch zonder de plannen van de woningen te laten aanpassen; dat hierdoor de 3m bouwvrije strook niet meer overal werd gerespecteerd; dat de bouwheer een nieuwe vergunning aanvraagt met aangepaste plannen woningen om tov de laterale en achterliggende perceelsgrenzen voldoende afstand te kunnen bewaren;

Overwegende dat een nieuwe stedenbouwkundige vergunning ruimtelijk dus een meerwaarde zal hebben tov de reeds afgeleverde vergunning aan de Deputatie; dat het daarom geen zin heeft de aanvraag opnieuw te weigeren;

Gelet op hetgeen voorafgaat mag gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening van het gebied zal verbeterd worden en de aanvraag vatbaar is voor vergunning, doch onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het advies van de dienst Wegen en Waterlopen stipt wordt nageleefd, namelijk:

- Het vuil water en het regenwater dienen gescheiden aangelegd te worden. Het regenwater van het terras mag niet aangesloten worden op het vuil water. De kolken van het terras moeten aangesloten worden aan het regenwater of afvloeien naar de tuin.

- Rekening houdende met een totale dakoppervlakte van 229,41 m² zijn drie waterputten van minimum 3.500 l met herbruikfunctie voor minstens 1 toilet en 1 buitenkraan per woning verplicht. De overloop van de hemelwaterputten worden gescheiden afgevoerd en aangesloten op de huisaansluitput ter hoogte van de rooilijn.

- Een septische put per woning is verplicht. De overloop van deze septische put wordt gescheiden afgevoerd en aangesloten op de huisaansluitput ter hoogte van de rooilijn;

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 2 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing stellen de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 29 augustus 2011 een vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging bij de Raad (gekend onder het rolnummer 1112/0002/SA/3/0001).

De vordering tot schorsing wordt verworpen met een arrest van 18 april 2012 (nr. S/2012/0078) waarna vermelde beslissing met een arrest van 25 juni 2013 (nr. A/2013/0338) wordt vernietigd.

In het kader van de te nemen herstelbeslissing adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van 28 augustus 2013 opnieuw om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 september 2013 beslist de verwerende partij op 26 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“... ”

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Appellant haalt in zijn beroepschrift aan dat de aanvraag het voorwerp dient uit te maken van een verkavelingsvergunning en verwijst hiervoor naar recente rechtspraak van de Raad van State.

Krachtens art. 4.2.15. §1 van de codex "mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt."

Onder verkavelen wordt verstaan "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." (art. 4.1.1. 14° van de codex).

Advocaten Jan Bouckaert en Jan Roggen hebben de bewuste rechtspraak Bruynooghe en Matthyssen als volgt beoordeeld:

"De Raad van State heeft tot voor kort steeds geoordeeld dat er geen verkavelingsvergunning vereist is indien een eigenaar zelf één of meerdere woningen wenst op te richten op zijn grond met het oog op de verkoop van deze woningen na hun realisatie. De eigenaar gaat dan immers niet over tot de verkoop van loten binnen een verkaveling die bestemd is voor de woningbouw, maar gaat zelf over tot de bouw van woningen die hij daarna verkoopt. De verkoop slaat in dat geval op woningen en niet op loten bestemd voor woningbouw, aldus de Raad.

(...)

Deze rechtspraak beantwoordt volledig aan de door de wetgever nagestreefde doelstelling van de verkavelingsvergunning: enerzijds garanderen dat de koper van een onbebouwd lot daadwerkelijk kan bouwen (als hij een gebouw koopt, verliest die garantie haar voorwerp); anderzijds garanderen dat de verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt op oordeelkundige wijze wordt ontwikkeld. In geval van groepswoningbouw kan

de goede stedenbouwkundige ontwikkeling immers ook op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning worden gegarandeerd vermits de eigenaar van de grond dan zelf tot ontwikkeling overgaat en de vergunningverlenende overheid de ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde groepswoningbouw op dat ogenblik kan beoordelen.

(...)

Het komt ons voor dat de arresten Bruynooghe en Matthyssen ingegeven zijn door de bezorgdheid van de Raad om wetsontduiking te voorkomen. Nog afgezien van de vraag welke precieze draagwijdte in het kader van het publiek recht aan deze rechtsfiguur moet worden gegeven, was er in casu evenwel geen enkele reden om de verkavelingsplicht vanuit die bezorgdheid te bekijken: met het indienen van een stedenbouwkundige vergunning voor groepswoningbouw, ontduikt de aanvrager van deze vergunning geen enkele verplichting die in het kader van een verkavelingsvergunning wel wordt opgelegd, mits hij de woningen zelf realiseert en pas na realisatie doorverkoopt." (uit TROS 2010/60, pg 260 t.e.m. 269)

Dit standpunt wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn arrest aangaande huidige aanvraag bevestigd:

"De Raad oordeelt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is wanneer op een perceel een of meer woningen of constructies, die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer deze woningen of constructies voor verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar, recht van erfpacht of opstal worden aangeboden.

Ook 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, bepaalt dat de artikelen 4.1.1, 14°, en 4.2.15, §1, eerste lid VCRO altijd als volgt uitgelegd moeten worden:

"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."

(...)"

Tevens verwijst appellant in zijn beroepschrift naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Krachtens art. 2.1.2. §7 van de codex vormen de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van 3 gekoppelde woningen. Door de deputatie werd op 12 februari 2009 reeds vergunning verleend voor het oprichten van 3 gekoppelde woningen op voormeld perceel, onder de voorwaarde de voorbouwlijn te voorzien op 3 m t.o.v. de rooilijn in plaats van de op plan voorzien 2 m. Deze vergunning is ondertussen vervallen. Krachtens art. 4.6.2. §1 van de codex vervalt een stedenbouwkundige vergunning van rechtswege in elk van volgende gevallen:

1. De verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart.

2. De werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken.

3. De vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De werken werden binnen de 2 jaar na afgifte van de vergunning aangevat (het gieten van de funderingsplaat is reeds uitgevoerd), doch niet verdergezet.

Door het opschuiven van de voorbouwlijn met 1 m kon niet meer overal een bouwvrije zijstrook van 3 m gerespecteerd worden. Met huidige aanvraag worden de woningen op de loten 1 en 3 beperkt aangepast om voldoende afstand te bewaren naar de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen toe. Ten opzichte van de afgeleverde vergunning van 12 februari 2009 betekent voorliggende aanvraag dus een meerwaarde. De plaatselijke aanleg wordt verbeterd.

Beroepers argumenteren dat de woningen inkijk zullen veroorzaken in hun tuinen en woningen en het zonlicht zullen wegnemen. De bouwdieptes op het gelijkvloers en de verdieping vallen binnen de normaal gangbare normen. Het ontwerp sluit qua bouwprofiel aan bij de omgeving, welke gekenmerkt wordt door een heterogene bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. De ontworpen woningen bestaan uit 2 bouwlagen onder een zadeldak, waaronder zich evenwel slaapkamers bevinden, doch welke worden verlicht en verlucht d.m.v. dakvlakvensters, zodat geen rechtstreekse inkijk mogelijk is. De afstand van de achtergevels op verdieping tot de achterste perceelsgrens bedraagt minstens 6 m, wat meer is dan de kroonlijsthoogte van 5,80 m en bijgevolg voldoet aan de 45° regel. Bovendien bevinden de woningen van appellanten zich op minstens 35 m afstand van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen hebben een nokhoogte van 10,05 m. Het is dan ook onredelijk te beweren dat er een schaduwwerking zal zijn van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen van appellanten. Aan de hand van een schaduwstudie (Google SketchUp) kan worden aangetoond dat de schaduw op het middaguur in de winter in Antwerpen (zon op zijn laagste stand in het zuiden) niet verder reikt dan de helft van de afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen van appellanten.

Eventuele hinder is tevens het gevolg van de ligging van het perceel nabij de hoek van 2 straten waardoor de percelen ondieper worden. Deze hinder zal niet minder zijn indien een ééngezinswoning met een gelijkaardige bouwdiepte op de verdieping wordt gerealiseerd.

De gekoppelde woningen vormen een architecturaal kwalitatief geheel. Elke woning heeft een inpandige garage en beschikt over drie slaapkamers zodat een goede woonkwaliteit geboden wordt.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1 en 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsmede van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stellen in een eerste onderdeel dat de verwerende partij voorbijgaat aan het feit dat zij niet alleen hinder en inkijk kunnen ondervinden in hun woning zelf maar ook in hun tuin, die aan de bouwplaats grenst. De moestuin zal te lijden hebben van schaduw, alsook de zonnepanelen van de tweede verzoekende partij, die zich op amper 10 meter van het bouwblok bevinden. Bovendien is de uitgevoerde schaduwstudie niet correct. Ook de verwerende partij geeft toe dat er schaduw zal ontstaan. De verwerende partij beschouwt de schaduwvorming blijkbaar als een niet te vermijden evidentie gezien de ligging.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij de bestreden beslissing intern tegenstrijdig motiveert door enerzijds vast te stellen dat de aanvraag (drie bouwlagen) een andere typologie betreft dan de omliggende woningen, terwijl zij toch besluit dat het ontwerp qua bouwprofiel aansluit bij de omgeving, gekenmerkt door een heterogene bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen.

De verzoekende partijen argumenteren in een derde onderdeel dat de bestreden beslissing geen motivering bevat in verband met de inplanting en de verkeersveiligheid, ondanks het feit dat de gemeentelijke ambtenaar bevoegd voor grondgebonden materies de aanvraag ongunstig geadviseerd had, en de verzoekende partijen zulks in hun beroepsschrift hadden aangehaald.

In een vierde onderdeel wordt geargumenteed dat de bestreden beslissing de aanvraag vergunt zonder voorwaarden hoewel de verwerende partij erkende dat niet overal een bouwvrije strook van 3 meter gerespecteerd was en de plannen bijgevolg dienden aangepast te worden. Het achteruitbouwen wordt zodoende niet opgelegd.

De verzoekende partijen besluiten dat de bestreden beslissing de toets met de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste onderdeel dat zij de hinderaspecten in alle redelijkheid beoordeeld heeft. De woningen worden ingeplant op 3 m van de zijperceelsgrenzen en 6 m van de achterste perceelsgrenzen.

Wat het tweede onderdeel betreft stelt de verwerende partij dat de onmiddellijke omgeving meer is dan alleen de twee aanpalende percelen. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen met een zadeldak. De aanvraag behelst geen andere typologie.

De verwerende partij antwoordt op het derde onderdeel dat zij optreedt als een orgaan van actief bestuur. Ingevolge de devolutive werking van het beroep doet zij opnieuw uitspraak, zowel wat

de legaliteit als de opportuniteit betreft, op grond van een eigen beoordeling en is zij niet gebonden door een voorgaande motivering. Zij is evenmin verplicht een voorgaande motivering te weerleggen. Inzake de parkeerproblematiek ging de gemeentelijk ambtenaar voorbij aan de inpandige garage in elke woning en de opritten, zodat de parkeerdruk niet afgewenteld wordt op het openbaar domein. De verwerende partij overweegt dat elke woning beschikt over een eigen garage en drie slaapkamers, zodat een goede woonkwaliteit geboden wordt.

Wat het vierde onderdeel aangaat merkt de verwerende partij op dat de aanvraag vergund is op grond van aangepaste plannen waarbij de voorbouwlijn 1 meter is opgeschoven, zodat er zowel zijdelings als achteraan voldoende afstand bewaard wordt. Uit de bouwplannen blijkt dat de vergunning verleend is voor woningen op 3 meter van de rooilijn en niet op 2 meter.

3.

De tussenkomen partij sluit zich in essentie aan bij de argumentatie van de verwerende partij en stelt dat de vergunningsbeslissing op correcte wijze rekening houdt met de goede ruimtelijke ordening, zowel wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de functionele inpasbaarheid als de mobiliteitsimpact. De vloerplaat, die initieel foutief uitgevoerd werd, werd inmiddels op correcte wijze herlegd.

4.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat met de onmiddellijke omgeving bedoeld wordt de omgeving gevormd door de rondaanpalende percelen en moet onderscheiden worden van de ruime omgeving. De woning schuin tegenover de bouwplaats heeft slechts 1,5 bouwlaag en geen twee onder hellend dak zoals de verwerende partij beweert. De moderne woning bevindt zich reeds op enkele tientallen meters van de bouwplaats en behoort tot de ruime omgeving, terwijl het beoordelingskader in de eerste plaats de onmiddellijke omgeving is. Voor het overige voegt de verwerende partij een post factum motivering toe die niet vevat is in de bestreden beslissing. Een latere motivering kan een motiveringsgebrek van de bestreden beslissing niet uitwissen. In casu blijkt niet uit de beslissing dat de verwerende partij het argument van inpandige garages gebruikt om de verkeersveiligheid te beoordelen. Evenmin is er woordelijk sprake van een goede woonkwaliteit.

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de verwerende partij beslist over een administratief beroep tegen een in eerste administratieve aanleg verleende vergunningsbeslissing, handelt zij niet als administratief rechtcollege, maar als een orgaan van actief bestuur. Omwille van de devolutive werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie daarbij de aanvraag volledig, hetgeen betekent dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering in de beslissing van het college van het burgemeester en schepenen of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

De Raad mag in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om te onderzoeken of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij het volgende:

“
...

Beroepers argumenteren dat de woningen inkijk zullen veroorzaken in hun tuinen en woningen en het zonlicht zullen wegnemen. De bouwdieptes op het gelijkvloers en de verdieping vallen binnen de normaal gangbare normen. Het ontwerp sluit qua bouwprofiel aan bij de omgeving, welke gekenmerkt wordt door een heterogene bebouwing met 1 tot 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. De ontworpen woningen bestaan uit 2 bouwlagen onder een zadeldak, waaronder zich evenwel slaapkamers bevinden, doch welke worden verlicht en verlucht d.m.v. dakvlakvensters, zodat geen rechtstreekse inkijk mogelijk is. De afstand van de achtergevels op verdieping tot de achterste perceelsgrens bedraagt minstens 6 m, wat meer is dan de kroonlijsthoogte van 5,80 m en bijgevolg voldoet aan de 45° regel. Bovendien bevinden de woningen van appellanten zich op minstens 35 m afstand van de nieuwe woningen. De nieuwe woningen hebben een nokhoogte van 10,05 m. Het is dan ook onredelijk te beweren dat er een schaduwwerking zal zijn van de nieuwe woningen ten opzichte van de woningen van appellanten. Aan de hand van een schaduwstudie (Google SketchUp) kan worden aangetoond dat de schaduw op het middaguur in de winter in Antwerpen (zon op zijn laagste stand in het zuiden) niet verder reikt dan de helft van de afstand tussen de nieuwe woningen en de woningen van appellanten.

Eventuele hinder is tevens het gevolg van de ligging van het perceel nabij de hoek van 2 straten waardoor de percelen ondieper worden. Deze hinder zal niet minder zijn indien een ééngezinswoning met een gelijkaardige bouwdiepte op de verdieping wordt gerealiseerd.

(...)

De gekoppelde woningen vormen een architecturaal kwalitatief geheel. Elke woning heeft een inpandige garage en beschikt over drie slaapkamers zodat een goede woonkwaliteit geboden wordt.

...”

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de vergunningverlenende overheid het volume en de grootschaligheid van het project, waarvoor zij de bestreden vergunning verleent, concreet bij haar beoordeling betreft. De woningen worden ingeplant op zes meter van de achterste perceelsgrens, voldoen aan de 45°-regel en zijn voorzien op minstens 35 meter van de woningen van de verzoekende partijen. Het feit dat enige schaduwvorming mogelijk is, wordt door de verwerende partij niet beschouwd als een niet te gedogen hinder. De verwerende partij merkt bovendien op dat door het voorzien van dakvensters op de zolderverdieping rechtstreekse inkijk niet mogelijk is. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing op dit punt kennelijk onjuist of onredelijk is.

Het eerste middelonderdeel is niet gegrond.

3.

Daarnaast onderzoekt de verwerende partij of de eengezinswoningen, bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak, passen binnen de ter plaatse bestaande ordening, die gekenmerkt wordt door een heterogene bebouwing met één tot twee bouwlagen onder een hellende bedaking.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, is deze motivering niet intern tegenstrijdig. De bemerking dat de “onmiddellijke omgeving” dient beperkt te worden tot de “rondaanpalende percelen”, zoals de verzoekende partijen voorhouden in hun wederantwoordnota, vindt geen steun in de wettekst. Wat onder “onmiddellijke omgeving” en wat onder “ruime omgeving” dient verstaan te worden, hangt essentieel af van de concrete

plaatselijke toestand, die voor elke vergunningsaanvraag kan verschillen. De bestreden beslissing overweegt onder meer dat zich juist naast het linksaanpalend perceel een moderne woning met twee bouwlagen en een zadeldak bevindt, en schuin tegenover het bouwperceel een woning met eveneens twee bouwlagen en een zadeldak. De conclusie van de verwerende partij dat de omgeving gekenmerkt wordt door een heterogene bebouwing blijkt overigens uit de voorgebrachte foto's. De stelling als zou de verwerende partij enkel de ruimere omgeving bekeken hebben en niet de onmiddellijke omgeving, kan niet aangenomen worden.

Het tweede middelonderdeel is niet gegrond.

4.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, wordt in de bestreden beschikking vastgesteld dat de woningen beschikken over een garage op eigen terrein, waarmee het oorspronkelijk ongunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 7 maart 2011 op dat punt weerlegd is. Uit het dossier en de bestreden beslissing blijkt overigens dat de plannen na het deels ongunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar aangepast werden, waarbij de woningen meer naar achter werden ingeplant ten opzichte van de rooilijn. De verwerende partij motiveert bovendien dat enige hinder onvermijdelijk is, gezien de ligging van het perceel nabij de hoek van twee straten, en stelt dat de hinder dezelfde is ook wanneer slechts één woning zou opgericht worden.

Voor wat betreft de door de verzoekende partijen gedane bemerkingen met betrekking tot de densiteit blijkt uit de bestreden beslissing dat de drie woningen aaneengeschaald worden op een terrein met een voorgevelbreedte van meer dan 26 meter aan de straatzijde, dat de woningen op drie meter van de rooilijn ingeplant worden, elk beschikken over een eigen garage en drie slaapkamers. De verwerende partij komt tot het besluit dat zulks een duidelijke ruimtelijke verbetering inhoudt ten opzichte van de oorspronkelijk ingediende plannen.

De verwerende partij is overigens niet verplicht te antwoorden op elk argument of bezwaar dat voor haar opgeworpen wordt. Het volstaat dat de bestreden beslissing de determinerende motieven bevat die tot de vergunningsbeslissing geleid hebben, zodat de Raad haar wettelijke controlebevoegdheid kan uitoefenen. Evenmin is de verwerende partij verplicht alle criteria die vermeld worden in artikel 4.3.1, §2 VCRO ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, expliciet te vermelden. Het volstaat dat de verwerende partij in haar beslissing verwijst naar de voor het concrete geval relevante criteria.

De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing steunt op onjuiste feiten die een determinerende invloed zouden uitgeoefend hebben op de vergunningsbeslissing. Evenmin wordt aangetoond dat de beslissing kennelijk onredelijk is. Het derde middelonderdeel is niet gegrond.

5.

Tenslotte blijkt uit de bestreden beslissing dat de aanvraag vergund is op basis van de aangepaste plannen. Uit de bouwplannen blijkt dat de vergunning verleend is voor woningen op 3 meter van de rooilijn.

Het vierde middelonderdeel feitelijke grondslag mist.

6.

De Raad besluit dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke of onjuiste beoordeling gemaakt heeft van de goede ruimtelijke ordening bij het nemen van haar beslissing.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1, eerste lid VCRO en van de materiële motiveringsplicht.

Zij stellen dat de aanvraag ertoe strekt om drie eengezinswoningen op te richten op één perceel met de bedoeling individueel door te verkopen. Hiervoor dient overeenkomstig artikel 4.2.15 VCRO eerst een verkavelingsvergunning afgeleverd te worden. De vraag of een verkavelingsvergunning nodig is, hangt af van het tijdstip van overdracht. Vermits blijkt dat het woonproject reeds aangeboden werd vooraleer de woningen opgericht werden, was een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het uittreksel van Google Streetview niet aantoonde dat de drie nieuw op te richten woningen te koop aangeboden worden. Het uittreksel dateert bovendien van augustus 2009, terwijl de vergunningsaanvraag ingediend werd op 22 december 2010. De verzoekende partijen tonen niet aan dat er een aanbod van overdracht en intentie van verkoop was ten tijde van de thans voorliggende vergunningsaanvraag voorafgaand aan de oprichting van de woningen. Er wordt geen enkel actueel stavingsstuk hieromtrent voorgebracht. De verwerende partij kon bijgevolg terecht oordelen dat geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist was.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat in voorliggende aanvraag de eigenaar van de grond zelf overgaat tot de bouw van woningen die hij daarna wil verkopen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de dubbele doelstelling van de verkavelingsvergunningsplicht (enerzijds de garantie voor de koper dat het perceel dat verkocht wordt als bouwgrond, dat ook werkelijk is, en anderzijds het reglementair karakter van de verkavelingsvergunning waarbij stedenbouwkundige voorschriften opgelegd worden die de goede ruimtelijke ordening moeten waarborgen).

De tussenkomende partij verwijst naar de interpretatieve bepaling die door artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 toegevoegd werd met betrekking tot de uitlegging van artikel 4.1.1, 14° en 4.2.15, §1 VCRO.

4.

In hun wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen nog dat het tijdstip van het aanbod van wezenlijk belang is. Nu de tussenkomende partij niet betwist dat er een verkoopaffiche was in 2009, betekent zulks dat er een aanbod geweest is vooraleer de woningen opgericht worden, ongeacht of het aanbod verband houdt met de vorige stedenbouwkundige vergunning van 2009 of de huidige bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Het tweede middel heeft betrekking op de vraag of een verkavelingsvergunning vereist is wanneer op een grond één of meer gebouwen worden opgericht en het op dat ogenblik al duidelijk de bedoeling is deze grond te verdelen en de gebouwen te verkopen.

Artikel 4.2.15, §1 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. [...]”

“Verkavelen” is, volgens artikel 4.1.1, 14° VCRO:

“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”

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, bepaalt dat de artikelen 4.1.1, 14°, en 4.2.15, § 1, eerste lid VCRO als volgt uitgelegd moeten worden:

“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 voorbereiding van dit decreet (*Parl. St. VI. Parl.*, 2011-2012, nr. 1494, p. 6) vermeldt hierover het volgende:

“... ”

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.

...”

2.

De Raad oordeelt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is wanneer op een perceel een of meer woningen of constructies, die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer deze woningen of constructies voor verkoop of verhuring voor meer dan negen jaar, recht van erfpacht of opstal worden aangeboden. De bestreden vergunningsbeslissing voor de bouw van de drie eengezinswoningen heeft een andere chronologie: het is niet de bedoeling de kavel op te delen en vervolgens te verkopen, maar wel om eerst een groeps woning te bouwen en die pas nadien te koop aan te bieden.

Het louter feit dat, voorafgaand aan het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op 22 december 2010 een verkoopaffiche was aangeplakt, is niet relevant, nu niet aangetoond wordt dat dergelijke affiche betrekking had op de later ingediende en thans voorliggende vergunningsaanvraag. De verzoekende partij brengt geen stukken bij die dateren van na het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waaruit zou kunnen afgeleid worden dat de drie nieuw op te richten woningen afzonderlijk te koop aangeboden worden voorafgaand aan hun oprichting.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij terecht beslist heeft dat er geen voorafgaande verkavelingsvergunning vereist was.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VR-BUILD is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
 met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Marc VAN ASCH