

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 250.183 van 23 maart 2021
in de zaak A. 231.071/VII-40.861**

In zake : de BV HEKA WONEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Joost Bosquet
kantoor houdend te 2650 Edegem
Mechelsesteenweg 326
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
VAN DE GEMEENTE SINT-KATELIJNE-WAVER

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 19 juni 2020, strekt tot de nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-1920-0866 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) van 26 mei 2020 in de zaak 1819-RvVb-0164-A.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 3 september 2020.

De verzoekende partij heeft een toelichtende memorie ingediend.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State.

VII-40.861-1/7

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 februari 2021.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joost Bosquet, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 30 december 2017 dient de bv Heka Wonen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver (hierna: college) een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 2 studentenhuisvestingen, elk met 18 koten, 1 gemeenschappelijke keuken en 1 ondergrondse technische ruimte”.

3.2. Het college weigert op 9 april 2018 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3.3. In graad van administratief beroep van de bv Heka Wonen verleent de deputatie van de provincieraad van Antwerpen (hierna: deputatie) op 23 augustus 2018 de stedenbouwkundige vergunning.

3.4. Het bestreden arrest vernietigt op vordering van het college de vergunningsbeslissing van de deputatie.

IV. Onderzoek van het middel

Standpunt van de bv Heka Wonen

4.1. De bv Heka Wonen voert de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

Het middel gaat terug op de gegrondverklaring door de RvVb van het derde middel.

De bv Heka Wonen betoogt dat de ingeroepen bepaling op limitatieve wijze de weigeringsgronden voorschrijft die door de vergunningverlenende overheden kunnen worden gehanteerd. Uit die bepaling volgt dat verkavelingsvoorschriften enkel nog een weigeringsgrond vormen voor zover zij betrekking hebben op de wegenis en openbaar groen, of indien zij teruggaan op een verkavelingsvergunning die niet ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken. Zij stelt dat de RvVb ten onrechte meent dat de kavelindeling geen deel zou uitmaken van de ‘verkavelingsvoorschriften’. Verkavelingsvoorschriften betreffen zowel de stedenbouwkundige voorschriften als de grafische voorschriften die een indeling van het perceel vastleggen. Krachtens artikel 4.2.15, § 2, VCRO ligt er geen rechtsgrond voor om binnen de verkavelingsvoorschriften een onderscheid te maken tussen de kavelindeling en de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften als voorschriften van reglementaire aard. De generieke betekenis van ‘verkavelingsvoorschriften’ wordt tevens ondersteund door het feit dat ingeval van een verkavelingsvergunning ouder dan 15 jaar de aanvraag moet worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het onderliggende plan, het gewestplan of het RUP. Indien de afwijking niet zou kunnen gebeuren ten aanzien van de kavelindeling zoals de RvVb voorhoudt, zou de toets aan het onderliggende plan niet zonder meer aan de orde zijn. Deze toetsing aan het onderliggende plan wordt bevestigd in de memorie van toelichting bij het decreet van 8 december 2017

VII-40.861-3/7

‘houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving’, alsook in de ‘richtlijnen’ van het departement Omgeving van het Vlaamse Gewest van 22 november 2019. Tot slot wijst de bv Heka Wonen op de uit artikel 4.1.1, 14°, VCRO voortvloeiende vergunningsplicht die geldt voor het verder opsplitsen van gronden met het oog om deze te koop aan te bieden voor residentiële bebouwing. Het afwijken van de bestaande kavelindeling door twee loten samen te voegen, is hiervan te onderscheiden. Wanneer men nieuwe loten creëert doet men aan ‘verkavelen’. Wanneer twee loten worden samengevoegd is er geen sprake van ‘verkavelen’. Wanneer bijgevolg de RvVb oordeelt dat een samenvoeging van meerdere loten binnen een verkaveling ouder dan 15 jaar slechts mogelijk zou zijn na een bijstelling van de verkavelingsvergunning, schendt hij daarmee artikel 4.3.1 VCRO op manifeste wijze.

Beoordeling

4.2. De RvVb verklaart het middel gegrond met volgende overwegingen:

- het aanvraagperceel is gelegen binnen een verkavelingsvergunning van 17 februari 1964 en de aanvraag voorziet de sloop van een bestaande woning en de oprichting van twee halfopen gebouwen (met telkens 18 studentenkamers);
- het is niet betwist dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften en in de bestreden vergunningsbeslissing wijst de deputatie erop dat dit niet hoeft te leiden tot de weigering van de vergunning, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, c), VCRO zodat zij in principe in zijn geheel abstractie moet maken van zowel de tekstuele voorschriften als de grafische voorschriften;
- deze decretale bepaling voorziet evenwel verder niet in de mogelijkheid om voorbij te gaan aan de kavelindeling uit het verkavelingsplan; de nieuwe bebouwing strekt zich uit over drie loten van de verkaveling van 17 februari 1964 en volgt dus niet de kavelindeling van deze verkavelingsvergunning; het college stelt dan ook terecht dat de bestreden beslissing diende voorafgegaan te worden door een verkavelingswijziging; het argument van de deputatie en de bv Heka

Wonen dat geen verkavelingsvergunningsplicht geldt voor de samenvoeging van loten, doet hieraan geen afbreuk aangezien niet wordt betwist dat er met de aanvraag van de laatstgenoemde wordt geraakt aan de kavelindeling zoals destijds door de verkavelingsvergunning van 1964 vooropgesteld. “In de parlementaire voorbereiding bij artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, c) VCRO wordt bevestigd dat deze bepaling niet tot gevolg heeft dat de verkavelingen, ouder dan 15 jaar, ‘verdwijnen’ (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1149/1, p. 15). De kavelindeling staat alleszins mede garant voor het individuele luik van de vergunning. Dit betekent dat niet over de kavelgrenzen heen kan gebouwd worden zonder de vereiste verkavelingswijziging. Het feit dat [het college] in het verleden klaarblijkelijk een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de bouw van een woning die evenmin het verkavelingsplan respecteert, doet aan voormelde beoordeling geen afbreuk, te meer aangezien de bestreden beslissing de sloop van deze woning vooropstelt. Het is bovendien ook niet zeker, aangezien geen van de partijen de stedenbouwkundige vergunning van de te slopen woning voorlegt, dat daar geen samenvoeging van de loten voorzien was”.

4.3. Verkavelen is het doelgericht vrijwillig verdelen van een grond “in twee of meer kavels” naar luid van artikel 4.1.1, 14°, VCRO.

Het verkavelen vereist een voorafgaande verkavelingsvergunning die “reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden” omvat, luidens de toepasselijke versie van artikel 4.2.15 VCRO.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, VCRO bepaalt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;
- b) verkavelingsvoorschriften inzake wegenis en openbaar groen;
- c) andere verkavelingsvoorschriften dan deze die vermeld zijn onder b), voor zover de verkaveling niet ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, en voor zover van die verkavelingsvoorschriften niet op geldige wijze is afgeweken”.

VII-40.861-5/7

Uit deze bepaling volgt dat enkel (1) de verkavelingsvoorschriften die betrekking hebben op wegenis en openbaar groen, en (2) de andere verkavelingsvoorschriften die niet ouder zijn dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag en waarvan niet op geldige wijze is afgeweken een weigeringsgrond vormen.

4.4. De verkavelingsvoorschriften in voormeld artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, c), VCRO maken deel uit van de in voormeld artikel 4.2.15 VCRO bedoelde reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden. Deze voorschriften worden in de vergunningsbeslissing zelf en/of grafisch weergegeven en vormen één geheel.

De grafische voorschriften die een indeling van het perceel in kavels en dus de wijze van inrichting van de verkaveling, vastleggen, zijn deel van de reglementaire voorschriften van de vergunde verkaveling.

4.5. Door in het bestreden arrest te oordelen dat artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, c), VCRO “niet [voorziet] in de mogelijkheid om voorbij te gaan aan de kavelindeling uit het verkavelingsplan” en dat “niet over de kavelgrenzen heen kan gebouwd worden zonder de vereiste verkavelingswijziging”, schendt de RvVb deze decretale bepaling.

4.6. Het middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt arrest nr. RvVb-A-1920-0866 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 26 mei 2020 in de zaak 1819-RvVb-0164-A.

2. Dit arrest dient te worden overgeschreven in de registers van bovenvermelde Raad en melding ervan moet worden gemaakt op de kant van de vernietigde beslissing.

3. De zaak wordt verwezen naar de anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.

4. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drieëntwintig maart tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Eric Brewaeyts,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Eric Brewaeyts