

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0425 van 14 juli 2015
in de zaak 1314/0210/SA/4/0187

In zake: de heer **Hedwig VAN CROMBRUGGHE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijsstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 3 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 17 juni 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de heer en mevrouw D'HOKER-QUINTELIER (hierna de aanvragers) een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens ingediend plan voor het verbouwen van een kantoorgebouw tot een meergezinswoning met vijf wooneenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9500 Onkerzele (Geraardsbergen), Voldersstraat 34 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 758R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 29 april 2014 met nummer S/2014/0063 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het

ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

De behandeling van de vordering tot vernietiging wordt op 13 april 2015 toegewezen aan de vierde kamer.

Het schorsingsarrest van 29 april 2014 met nummer S/2014/0063 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 14 mei 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 28 mei 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 april 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip ROGGE die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het 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. FEITEN

Op 6 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met 5 woonentiteiten”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 maart 2013 tot en met 30 maart 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraarsbergen verleent op 17 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel is gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Links en achter het perceel ligt een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. Het betreft een aanvraag tot het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met 5 wooneenheden.

Voor dit project werd een 3PO georganiseerd op 06/11/2012

Beoordeling van de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening

Tijdens het 3PO werden volgende opmerkingen geformuleerd:

- *De uitbreiding op de 2^{de} verdieping dient voorbij de bouwdiepte van 8 m min. 1,5 m diep in te springen.*
- *Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan het industrieel karakter van dit voormalig kantoorgebouw. Bijgevolg dient nagegaan te worden of de trappen tot de ingang van dit gebouw niet kunnen hersteld worden en of de bestaande gevelsteen niet kan behouden blijven.*
- *De oppervlakenormen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed dienen nageleefd te worden.*

De opmerkingen worden niet allemaal gevolgd. De bestaande trappen worden niet hergebruikt en ook de oorspronkelijke gevelsteen wordt bezet met isolatie en gevelbepleistering.

De appartementen lijken niet helemaal te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Op de plannen staat geen akoestische isolatie getekend tussen de appartementen onderling en de gemeenschappelijke hal. De appartementen moeten voldoen aan de vigerende akoestische norm.

...

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft vergunning af

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 september 2013 beslist de verwerende partij op 3 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen langs een landelijk woonlint dat deel uitmaakt van de deelgemeente Onkerzele. Het eigendom is gelegen buiten de kern van de deelgemeente, ten noorden van de voldoende uitgeruste gemeenteweg Voldersstraat, gekenmerkt door een verscheidenheid aan vooral residentiële bebouwing

(gesloten, halfopen en open bebouwing). Het overheersende gabariet binnen deze landelijke kern bestaat uit 1 à 2 volwaardige bouwlagen onder hellende bedaking. Aan de overzijde van de straat staan er vrijstaande woningen van 1 bouwlaag onder hellende bedaking.

Linksaantalend staat een vrijstaand bakstenen bedrijfsgebouw van 3 bouwlagen onder een plat dak. Tussen dit bedrijfsgebouw en het gebouw in aanvraag ligt een gemeenschappelijke oprit met een breedte van 8 m. Op het rechtsaantalend perceel staat een halfopen bebouwing tegen betreffend gebouw, van 3 bouwlagen onder een plat dak.

Het betreffende terrein heeft een straatbreedte van 8,59 m. Het terrein is tot op de beide zijdelingse perceelsgrenzen bebouwd met een voormalig kantoorgebouw. Dit gebouw, bestaande uit een kelderverdieping en 2 bouwlagen onder plat dak, is ingeplant op een afstand van 13,18 m van de rooilijn, en heeft een totale diepte van 28,77m.

Het perceel is gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Links en achter het perceel ligt een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met 5 wooneenheden.

Binnen het voorgestelde gebouw worden 5 appartementen voorzien met 1 of 2 slaapkamers. De bestaande kelder zal gebruikt worden als nutsruimte, gezamenlijke berging en stalplaats voor fietsen. De bestaande trappen van de kelder naar het gelijkvloers worden gesloopt. Op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden telkens 2 woonentiteiten voorzien. Er wordt een nieuwe derde bouwlaag voorzien, waar de vijfde woonentiteit ingericht wordt. Deze dakverdieping blijft d.m.v. een groendak op minstens 1,5m afstand van de rechter aanpalende buur.

De totale hoogte van het gebouw blijft lager dan het profiel van de rechter buur.

Alle woongelegenheden beschikken over een buitenruimte. Het terras van het achterste appartement op het gelijkvloers is omgeven met groenbedaking.

Aan de linker zijgevel wordt een buitenlift in glas voorzien.

Vooraan zijn er tussen de straat en de meergezinswoning 4 parkeerplaatsen voorzien.

Ook achteraan het gebouw kunnen 2 wagens gestald worden onder een carport.

Volgens de bijgevoegde nota werd voor de toegang van het gebouw de optie nagekeken om de bestaande trappen te hergebruiken. Deze bleken echter in dermate slechte staat, dat dit niet mogelijk is. Teneinde toegankelijkheid aan rolstoelgebruikers te bieden, werd de optie genomen gebruik te maken van een hellend vlak en glazen buitenlift. Om te voldoen aan de EPB-wetgeving werd gekozen voor het plaatsen van buitenisolatie van 10cm en gevelbepleistering.

...

2.3 De juridische aspecten

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

Het bestaande gebouw is volledig gelegen in 50 m woongebied met landelijk karakter. De links gelegen gemeenschappelijke oprit ligt in zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

Gelet op het gegeven dat appellant in beroep is gekomen kan hij bezwaarlijk volhouden dat zijn rechten door het naar zijn mening niet correct gevoerd openbaar onderzoek geschaad zijn. Hij heeft immers in het beroepsschrift alle voor hem belangrijke elementen kunnen aanreiken.

Het hernemen van het openbaar onderzoek zou dan ook geen verschil maken

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein

gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet de overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Bormans, nr. 160.445, 22 juni 2006). Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Vanassche, nr. 178.805, 22 januari 2008).

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Voorliggend project beoogt het verbouwen van een kantoorgebouw tot meergezinswoning met 5 woonentiteiten. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het oprichten van een derde bouwlaag op het bestaande platte dak (een verhoging van de kroonlijsthoogte met 2,3m) van het kantoorgebouw, en het uitbreiden van de tweede bouwlaag met 3,55 m.

De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen in het bestaande gebouw en zijn omgeving.

Het eigendom is gelegen buiten de kern van de deelgemeente Onkerzele, langs de Voldersstraat, gekenmerkt door een verscheidenheid aan vooral residentiële bebouwing (gesloten, halfopen en open bebouwing). Linksaanpalend staat een vrijstaand bakstenen bedrijfsgebouw van 3 bouwlagen onder een plat dak. Tussen dit bedrijfsgebouw en het gebouw in aanvraag ligt een gemeenschappelijke oprit met een breedte van 8 m. Op het rechtsaanpalend perceel staat een halfopen bebouwing tegen betreffend gebouw, van 3 bouwlagen onder een plat dak.

De nieuwe derde bouwlaag die voorzien is, en waar een vijfde woonentiteit ingericht wordt, blijft d.m.v. een groendak op minstens 1,5m afstand van de rechter aanpalende buur. De totale hoogte van het gebouw blijft lager dan het profiel van de aanpalende rechter buur.

Alle woongelegenheden beschikken over een buitenruimte. Het terras van het achterste appartement op het gelijkvloers is omgeven door groenbedaking met een breedte van 1,9m. Ook op de bovenste bouwlaag is er ter hoogte van het voorste en achterste terras een groendak voorzien met respectievelijke afstand tot de gemeenschappelijke perceelsgrens van 2,2 m en 2,34 m. Het terras achteraan op de eerste verdieping en achteraan op de tweede verdieping wordt bovendien afgeschermd van de burens d.m.v. een acide glazen wand met een hoogte van 2 m. Teneinde toegankelijkheid aan rolstoelgebruikers te bieden, werd de optie genomen gebruik te maken van een hellend vlak en glazen buitenlift. Om te voldoen aan de EPB-wetgeving werd gekozen voor het plaatsen van buitenisolatie

van 10cm en gevelbepleistering.

Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein.

De bezwaren van appellant hebben vooral betrekking op een vermindering van zonlicht en lichtinval in de keuken, slaapkamers en op het terras – maar ook op de vermeende schending van de privacy. Zij menen dat het herbestemmen van het kantoorgebouw naar meergezinswoning met 5 woonentiteiten, die elk beschikken over een eigen terras (met zicht op de eigendom van beroepsindieners) niet aanvaardbaar is.

Bij de beoordeling van onderhavige aangelegenheid dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van het arrest nr. 23.931 van 20 december 1983 van de Raad van State inzake Gosseye – Rousseau, waarin gestipuleerd wordt dat de vergunningverlenende overheid elke concrete bouw aanvraag moet toetsen aan de goede plaatselijke ordening, en ertoe gehouden is de vergunning te weigeren wanneer blijkt dat het ontwerp kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.

Voor wat de functie betreft kan eerst en vooral niet ontkend worden dat het perceel volledig gelegen is in woongebied met landelijk karakter, waar het oprichten van meergezinswoningen aanvaardbaar is, mits rekening te houden met de bestaande bebouwing. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen mogen woningen een bouwdiepte hebben op de bovenverdiepingen van 12 m. Doordat het een verbouwing van een bestaand kantoorgebouw betreft, die dwars op de straat gebouwd werd en licht en zicht neemt via de gemeenschappelijke oprit links, kan deze norm niet gehaald worden.

Doordat de woonentiteiten geen zijdelingse ramen hebben langs de rechter zijde en hun terrassen voldoende afstand houden en afgeschermd zijn met ondoorzichtige glazen wanden, kunnen er geen zichten genomen worden naar de tuin en de woning van beroepsinsteller.

De dakverdieping blijft op minstens 1,5m afstand van de rechter aanpalende buur en heeft een extra hoogte van slechts 2,3 m zodat de vermindering van zonlicht en lichtinval binnen de perken valt. Ook het bijkomende volume achteraan op de eerste verdieping met een diepte van 3,55 m en een hoogte van 3,15 m is niet van die aard om overdreven zonlicht (avondzon) weg te nemen in de tuin van de ten oosten gelegen woning van beroepsinsteller.

Er is hier dus geen sprake van hinder die de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt.

Aan de bestaande erfdienstbaarheid van doorrit ter hoogte van de linksaanpalende oprit (op plan: 'gemeenschappelijke oprit') wordt niet geraakt.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag resulteert in een kwalitatieve verdichting die voldoende rekening houdt met de omliggende bebouwing en derhalve stedenbouwkundig verantwoord is.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties aangevoerd.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Tweede Middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

16. Doordat artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 "betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging" bepaalt dat, indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis worden gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag.

17. Terwijl verzoeker als aanpalend eigenaar geenszins voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis worden gesteld van de aanvraag, hoewel de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer.

Anders dan verwerende partij stelt, is er, los van de vraag of er effectief sprake dient te zijn van belangenschade in hoofde van verzoeker om de schending van het openbaar onderzoek als substantiële vormvereiste te kunnen invoeren, alleszins sprake van belangenschade in hoofde van verzoeker. Er dient alleen al te worden vastgesteld dat verzoeker bij verwerende partij heeft opgeworpen dat de bouwplaats geenszins volledig in woongebied met landelijk karakter ligt, maar deels in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO ligt.

Wanneer een perceel is gelegen in twee bestemmingsgebieden, zal het gemeentebestuur bij betwisting over de zonegrens een zgn. "zonegrensbepaling" uitvoeren. Nu verzoeker geen bezwaar heeft kunnen formuleren tijdens het openbaar onderzoek, heeft verzoeker over de zonegrens geen betwisting kunnen voeren, waardoor het gemeentebestuur ook geen zonegrensbepaling heeft uitgevoerd. Noch in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, noch in de bestreden beslissing wordt de kwestie van de overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan op daadwerkelijke wijze onderzocht, en louter via een stijlformule afgedaan (er wordt louter geponeerd dat het bestaande gebouw volledig in 50m woongebied met landelijk karakter zou zijn gelegen). Een door de gemeente uitgevoerde zonegrensbepaling zou aan het administratief dossier een essentieel stuk hebben toegevoegd.

Dat de bestreden beslissing derhalve onwettig is.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Uit de stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van 17 juni 2013 blijkt dat de aanvraag openbaar is gemaakt van 1 maart 2013 tot 30 maart 2013. Verzoeker is weliswaar niet persoonlijk aangeschreven, maar dit brengt niet per definitie de onwettigheid van de bestreden beslissing met zich mee.

Verzoeker had door de openbaarmaking van de aanvraag de mogelijkheid om een bezwaar in te dienen, zodat hij niet in zijn rechten is geschaad.

Zijn argument omtrent de ligging van de bouwplaats binnen het gewestplan is bovendien een kritiek op de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen.

Door de devolutieve werking van het administratief beroep trekt de deputatie de zaak volledig aan zich. Verzoeker heeft in zijn beroepsschrift alle voor hem belangrijke elementen kunnen aanreiken. Dergelijke fouten die hun doel hebben bereikt worden door deze devolutieve werking gedekt.

Het tweede middel is niet ernstig en ongegrond.

...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

21. Doordat artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 “betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging” bepaalt dat, indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis worden gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag.

22. Terwijl verzoeker als aanpalend eigenaar geenszins voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis werd gesteld van de aanvraag, hoewel de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer.

23. Verwerende partij ontkent niet dat in casu een individuele verwittiging van de eigenaars van de aanpalende percelen vereist was, aangezien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, en verzoekende partij het aanvraagformulier en alle bouwplannen niet mee is komen te ondertekenen.

Daarnaast erkent verwerende partij dat verzoeker niet persoonlijk is aangeschreven geworden (“verzoeker is weliswaar niet persoonlijk aangeschreven”, p. 5 antwoordnota).

De bestreden beslissing is dan ook tot stand gekomen met schending van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.

Als vergunningverlenende overheid diende de verwerende partij er vanzelfsprekend over te waken dat alle van toepassing zijnde regelgeving en besluiten, inclusief de er uit voortvloeiende administratieve verplichtingen, concreet en correct op de gestelde aanvraag toepassing vonden.

Dit is in voorliggend geval niet gebeurd, zodat de bestreden beslissing dan ook met een onoverkomelijke onwettigheid is behept.

24. *Deze fundamentele tekortkoming in het administratief dossier kan enkel maar aanleiding geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing.*

Artikel 4.8.4 VCRO voorziet weliswaar dat de Raad – in elke stand van het geding – aan de vergunningverlenende gemeente, provincie of gewest, de mogelijkheid kan bieden om binnen een bepaalde termijn een onregelmatigheid in de bestreden beslissing te herstellen, of te laten herstellen, doch aan deze mogelijkheid is een einde gesteld geworden ingevolge het arrest van het Grondwettelijk Hof van 8 mei 2014 (GwH, 8 mei 2014, nr. 74/2014).

De bepalingen welke voorzagen in de toepassing van de bestuurlijke lus, zoals ingevoerd met het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO (art. 4.8.4 en art. 4.8.28 § 2, derde lid VCRO), zijn door het Belgische Grondwettelijk hof vernietigd geworden ingevolge onder meer strijdigheid met de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Het herstel van een vastgestelde onregelmatigheid tijdens de loop van de procedure is dan ook niet meer mogelijk, zodat door de Raad enkel nog tot nietigverklaring van de bestreden beslissing kan worden overgegaan.

De regels welke verband houden met de bekendmaking zijn immers substantieel (R.v.St., 22 juni 1995, nr. 53.995, inzake n.v. Cogirim).

Dit geldt ook voor de voorgeschreven individuele verwittigingen, welke als substantiële vormvoorschriften moeten worden beschouwd (R.v.St., 1 april 1997, nr. 65.796, inzake Taveirne).

25. *De redenering van verwerende partij, als zou verzoeker geen belangenschade kunnen aantonen, aangezien hij in beroep is opgekomen bij de Deputatie, kan niet worden gevolgd.*

Verzoekende partij hoeft bij het inroepen van het voorliggende tweede middel geen persoonlijke of belangenschade aan te tonen, en artikel 867 van het Gerechtelijk Wetboek vindt geenszins toepassing in administratiefrechtelijke procedures.

Daarenboven, los van de vraag of er effectief sprake dient te zijn van belangenschade in hoofde van verzoeker om de schending van het openbaar onderzoek als substantiële vormvereiste te kunnen inroepen, is er hoedanook sprake van belangenschade in hoofde van verzoeker. Er dient alleen al te worden vastgesteld dat verzoeker bij verwerende

partij heeft opgeworpen dat de bouwplaats geenszins volledig in woongebied met landelijk karakter ligt, maar deels in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO ligt. Wanneer een perceel is gelegen in twee bestemmingsgebieden, zal het gemeentebestuur bij betwisting over de zonegrens een zgn. “zonegrensbepaling” uitvoeren. Nu verzoeker geen bezwaar heeft kunnen formuleren tijdens het openbaar onderzoek, heeft verzoeker over de zonegrens geen betwisting kunnen voeren, waardoor het gemeentebestuur ook geen zonegrensbepaling heeft uitgevoerd. Noch in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, noch in de bestreden beslissing wordt de kwestie van de overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan op daadwerkelijke wijze onderzocht, en louter via een stijf formule afgedaan (er wordt louter geponeerd dat het bestaande gebouw volledig in 50m woongebied met landelijk karakter zou zijn gelegen). Een door de gemeente uitgevoerde zonegrensbepaling zou aan het administratief dossier een essentieel stuk hebben toegevoegd.

26. *Dat de bestreden beslissing derhalve onwettig is, en hoedanook om voormelde redenen dient te worden vernietigd.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.15, §1 VCRO bepaalt:

“De Vlaamse Regering bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid. Aanvragen voor een vergunning waarvoor een milieueffectenrapport moet worden opgemaakt, zijn te allen tijde aan een openbaar onderzoek onderworpen. Hetzelfde geldt voor vergunningsaanvragen op grond van artikel 4.4.6, artikel 4.4.10 tot en met 4.4.23, en artikel 4.4.26, § 2.”

Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (uitvoeringsbesluit inzake openbaar onderzoek) luidt als volgt:

“Indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag. De aanvrager betaalt de kosten van de aangetekende zendingen.

Indien het een aanvraag tot wijziging van de verkaveling betreft dan moeten enkel de eigenaars van de aanpalende percelen die geen deel uitmaken van de verkaveling door de gemeente worden in kennis gesteld.

Indien de aanvraag betrekking heeft op percelen zonder een kadastraal nummer of op lijninfrastructuren, dan is de inkennisstelling niet verplicht.

Indien eigenaars van aanpalende percelen het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld.

Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.

De gemeente zoekt de namen en adressen van de eigenaars op. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie.

Onder het begrip aanpalend perceel wordt begrepen, een gekadastreerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats.”

Het wordt niet betwist dat voor de betrokken aanvraag de verplichting geldt zoals bepaald in het eerste lid van deze bepaling. Deze verplichting houdt in dat de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur in kennis gesteld moeten worden van de aanvraag bij aangetekende brief dan wel bij individueel bericht tegen ontvangstbewijs.

Het wordt evenmin betwist dat de verzoekende partij eigenaar is van een aanpalend perceel.

De verzoekende partij diende derhalve als eigenaar van een aanpalend perceel voor de aanvang van het openbaar onderzoek worden aangeschreven.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt niet dat deze formaliteit is gebeurd. Dit wordt ook niet betwist.

2.

De verzoekende partij heeft de miskenning van de regels van het openbaar onderzoek reeds aangevoerd in haar administratief beroepschrift. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de “appellant” bezwaarlijk kan voorhouden in zijn rechten geschaad te zijn, aangezien hij beroep heeft aangetekend en in het beroepschrift “alle voor hem belangrijke elementen (heeft) kunnen aanreiken”.

Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid om bezwaren kenbaar te maken tegen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en aan de vergunningverlenende overheid inlichtingen en gegevens te verschaffen opdat zij met kennis van zaken zou kunnen oordelen. Het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm en de verzoekende partij heeft er belang bij om een miskenning van de regels met betrekking tot het openbaar onderzoek als middel aan te voeren. Het gegeven dat de verzoekende partij beschikte over en ook gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om administratief beroep in te dienen, doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie.

Het tweede middel is gegrond.

VI. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om, in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 oktober 2013, waarbij aan de heer en mevrouw D'HOKER-QUINTELIER een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan voor het verbouwen van een kantoorgebouw tot een meergezinswoning met vijf woongelegenheden op het perceel gelegen te 9500 Onkerzele (Geraardsbergen), Voldersstraat 34 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 758R.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ