

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0501
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0823-A

Verzoekende partij	de heer Geert MARIS vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente GOOIK
Tussenkommende partij	mevrouw Els VAN BELLE wonende te 1755 Gooik, Stuiverbergstraat 54

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2017.

Verwerende partij 'aanvaardt' (sic) (hierna: 'heeft akte genomen van') het verzoek van de tussenkommende partij tot verzaking aan lot 3 van de verkavelingsvergunning ref. 1/66 en 94/FL/23 voor een perceel gelegen te 1755 Gooik, Stuivenbergstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nrs. 13x en 13w.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 16 april 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkommende partij is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Emile PLAS *loco* advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de verzoekende partij. De tussenkomende partij verschijnt schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verwerende partij verleent op 12 mei 1966 aan de heer Gustaaf GODDEAU een verkavelingsvergunning met kenmerk 94/FL/23 voor het verkavelen van gronden gelegen te 1755 Gooik, Stuivenbergstraat zn, met als (toenmalige) kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nrs. 13n, 13q, 13p. Er werden 3 loten voorzien voor alleenstaande residentiële eengezinswoningen met landelijk uitzicht en met maximum twee niveaus.

2.

De heer Mark GODDEAU, (zoon van de tussenkomende partij) dient op 10 mei 2017 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het verbouwen van een garage tot twee appartementen op het perceel gelegen te 1755 Gooik, Stuivenbergstraat 56, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 13x.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 juni 2017 tot en met 14 juli 2017, heeft de verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend.

De aanvraag wordt op 28 augustus 2017 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van Gooik (om redenen van woonkwaliteit en de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening). Tegen deze beslissing wordt geen beroep ingesteld.

3.

Op 28 juni 2017 (hangende de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor de verzaking aan lot 3 van de verkavelingsvergunning.

4.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied met landelijk karakter en in agrarisch gebied.

In zitting van 3 juli 2017 neemt de verwerende partij akte van de verzaking van de tussenkomende partij aan lot 3 van de voornoemde verkavelingsvergunning:

“ ...

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01/09/2009;

Gelet op art. 4.6.8 van de VCRO;

Gelet op de verkavelingsaanvraag nr. 1/66 (ref. gem.) – 94/FL/23 (ref. R-O Vlaanderen) ingediend door Goddeau Gustaaf voor percelen gelegen te 1755 Gooik, Stuivenbergstraat – 1° afd. sectie B nrs. 13 n, 13 p, 13 q waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgegeven op 12/05/1966;

Gelet op de aanvraag ontvangen op 28/06/2017 van mevr. Els Van Belle, Stuivenbergstraat 54 – 1755 Gooik om aan de lot 3 van voornoemde verkavelingsvergunning te verzaken;

BESLUIT:

Artikel 1 : Het college van burgemeester en schepenen aanvaardt de verzaking aan lot 3 van de verkavelingsvergunning ref. 1/66 (gem.) & 94/FL/23 (RO) voor een perceel gelegen te Gooik, Stuivenbergstraat, sectie B, heden gekend onder nummers 13 x en 13 w, aangevraagd door mevr. Van Belle Els, voornoemd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Volgens de verklaringen van de verzoekende partij dient de tussenkomende partij, na de aanvraag die aanleiding gaf tot voormelde bestreden beslissing, opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “verbouwen van een garage met appartement tot woning”, waartegen ze op 12 februari 2018 een bezwaar (gevoegd als stuk 9 bij haar toelichtende nota) heeft ingediend. De aanvraag zou stilzwijgend geweigerd zijn.

Daarna werd een meldingsdossier ingediend bij de verwerende partij. In zoverre de melding betrekking heeft op zuiver interne werken, zonder gevelwijzigingen of wijzigingen van het bouwvolume, heeft het schepencollege van Gooik daarvan akte genomen bij besluit van 20 juli 2018. De aktenaam werd geweigerd voor een wijziging van de voorgevel en voor de sloop van een deel van de constructie (teneinde een nieuw terras aan te leggen) gelet op de aanpassing van het bouwvolume (stuk 10 bij de toelichtende nota van de verzoekende partij). Tegen deze gedeeltelijke aktenaam en gedeeltelijke weigering van aktenaam werd geen vernietigingsberoep ingesteld bij de Raad.

De tussenkomende partij betwist deze feitelijkheden niet.

IV. KORTE DEBATTEN

1.

Artikel 59, §1 van het Procedurebesluit luidt als volgt:

“Na registratie van een verzoekschrift kan de voorzitter van het College of de door hem aangewezen bestuursrechter binnen een ordetermin van dertig dagen na de datum van registratie van het verzoekschrift ambtshalve onderzoeken of: 1° het beroep doelloos is; 2° het beroep klaarblijkelijk onontvankelijk is; 3° het College klaarblijkelijk onbevoegd is om van het beroep kennis te nemen; 4° het beroep alleen korte debatten vereist.”

Uit deze bepaling volgt de bevoegdheid van de Voorzitter van de Raad om ambtshalve te onderzoeken of een beroep doelloos is, klaarblijkelijk onontvankelijk, de Raad klaarblijkelijk onbevoegd is, dan wel of het beroep alleen korte debatten vereist. Het staat uiteraard een verzoekende partij vrij aan te geven dat volgens haar de procedure met korte debatten kan volstaan, maar het is de Voorzitter die daarover beslist.

Een zaak kan met korte debatten worden behandeld wanneer een vernietiging zich opdringt op basis van een middel dat onmiddellijk dermate duidelijk is dat een doorgedreven onderzoek niet nodig is.

2.

In haar inleidend verzoekschrift verzocht de verzoekende partij om een behandeling van de zaak met korte debatten. De Voorzitter van de Raad was klaarblijkelijk van oordeel dat het middel *in casu* geen middel betrof dat onmiddellijk dermate duidelijk was dat een doorgedreven onderzoek niet nodig was. De zaak werd behandeld volgens de gewone procedure.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Schending van artikel 76 van het Procedurebesluit – schending van de rechten van verdediging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar toelichtende nota aan dat ze geen eensluidend afschrift heeft ontvangen van het verzoekschrift tot tussenkomst, aangezien pagina twee van het verzoekschrift tot tussenkomst ontbrak. Dit heeft ze naar eigen zeggen pas waargenomen op 28 augustus 2018, bij inzage van het dossier. Doordat ze niet op de hoogte werd gebracht van de volledige inhoud van het verzoekschrift tot tussenkomst zouden de rechten van verdediging geschonden zijn.

Ze vraagt dat het verzoekschrift tot tussenkomst onontvankelijk zou worden verklaard.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit bovenstaande weergave van haar standpunt leidt de Raad af dat de verzoekende partij (naast de schending van de rechten van verdediging) de schending van artikel 76 van het Procedurebesluit tracht aan te tonen, hetwelk als volgt luidt:

“ ...

De griffier betekent een afschrift van de antwoordnota aan de verzoeker, of deelt hem het ontbreken van een antwoordnota mee, en brengt de verzoeker ook op de hoogte van de neerlegging van het administratief dossier.

In geval van een tussenkomst, betekent de griffier gelijktijdig een afschrift van de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij aan de verzoeker.

...”

In huidig geval bevat het verzoekschrift tot tussenkomst ook de schriftelijke uiteenzetting.

Nog daargelaten de vaststelling dat er uit artikel 76 van het Procedurebesluit geenszins kan worden afgeleid dat de gebeurlijke schending ervan met de onontvankelijkheid van de betrokken processtukken (antwoordnota of schriftelijke uiteenzetting) zou worden bestraft, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij haar stelling geenszins aannemelijk maakt.

Ze beweert louter dat het aan haar bezorgde verzoekschrift tot tussenkomst niet hetzelfde zou zijn als dat aan de Raad bezorgd werd. Ze brengt echter geen stukken – zoals een kopie van het verzoekschrift tot tussenkomst zoals het door haar zou zijn ontvangen - bij die deze stelling enigszins zouden kunnen staven.

De exceptie kan om die reden alleen al niet worden bijgetreden. Artikel 76 van het Procedurebesluit, noch de rechten van verdediging zijn geschonden.

2.

Ten overvloede merkt de Raad op dat de verzoekende partij verwijst naar een inzage op 28 augustus 2018, terwijl uit de stukken uit het dossier blijkt dat deze inzage, door meester Emile PLAS voor verzoekende partij, heeft plaatsgevonden op 3 augustus 2018 (zijnde 25 dagen eerder).

Dit betekent dat de verzoekende partij reeds op 3 augustus 2018 kennis moet hebben gehad van het vermeend ontbreken van pagina twee van het verzoekschrift tot tussenkomst, waardoor ze, gelet op het aangetekend verzenden van haar wederantwoordnota op 28 augustus 2018, nog ruim de tijd had om een gebeurlijk antwoord te formuleren op de uiteenzetting van de tussenkomende partij op bladzijde twee van het verzoekschrift tot tussenkomst. Immers, indien het vermeend ontbreken van bladzijde twee reeds op 3 augustus 2018 aan de griffie zou zijn gesignaleerd, had deze de verzoekende partij zeker een ‘volledig’ exemplaar bezorgd.

Zelfs indien de Raad dus zou meegaan in de bewering van de verzoekende partij, maakt ze in het licht van voorgaande vaststelling niet aannemelijk dat haar rechten van verdediging geschonden zouden kunnen zijn.

2.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst voor het overige tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden daarover geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat ze eigenaar en bewoner is van de woning op het aanpalende perceel van de verkaveling waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Ze zet daarna uiteen dat de verzaking enkel tot doel heeft om de beperkende verkavelingsvoorschriften op te heffen, om aldus de vergunningsaanvraag van de zoon van de tussenkomende partij (namelijk de bouw en inrichting van appartementen op de perceelgrens met verzoekende partij) mogelijk te maken. Dit zou bijzonder nadelige gevolgen hebben op de leefkwaliteit en privacy van de verzoekende partij en zou het evenwicht tussen de erven verstoren.

Los daarvan stelt de verzoekende partij dat ze een evident belang heeft bij de wijziging/versoepeling van de verkavelingsvoorschriften (o.m. een minimale zijdelingse bouwvrije strook, bestemming ééngezinswoningen,...) op een perceel dat een lange eigendomsgrens deelt met haar perceel.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

Ze voert aan dat de verzoekende partij geen eigenaar is van één van de loten van de verkaveling.

Bovendien zou de verzoekende partij evenmin het bestaan van hinder of nadelen aannemelijk maken.

Ze verduidelijkt dat de verzaking op zich geen enkele hinder, noch (mogelijke) schade veroorzaakt. Daarnaast wees de verwerende partij in de beslissing waarbij de stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd, de bezwaren van de verzoekende partij inzake privacy af als ongegrond. Verder voert ze aan dat er een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend (voor het verbouwen van een woning met garage) waarbij de zijgevel die naar de verzoekende partij is gericht, onveranderd blijft ten opzichte van de bestaande toestand.

Tot slot meent de tussenkomende partij dat er uit de bestreden beslissing op zich geen hinder en nadelen kunnen voortvloeien, gezien er voor de vervolgstappen hoe dan ook een stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal ze moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij moeten kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat

de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Om het bestaan van een belang te beoordelen, kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

De verzoekende partij moet bovendien gedurende de ganse procedure doen blijken van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang.

De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, verschaft de verzoekende partij geen belang bij de procedure.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Er wordt niet betwist dat de verzoekende partij woonachtig is in de woning op het naastliggende perceel. Ze toont aan de hand van een fotoreportage aan dat de toekomstige herinrichting van het aanpalende terrein (door het bouwen van appartementen op de perceelgrens) voor haar bijzonder nadelige effecten zou kunnen hebben op de leefkwaliteit en de privacy en tot burenhinder zou kunnen leiden.

2.1

De tussenkomende partij kan vooreerst niet worden begrepen waar ze blijkbaar meent dat enkel de andere eigenaars van de kavels zich tot de Raad zouden kunnen wenden. Zoals hoger reeds werd aangegeven, staat het vernietigingsberoep op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO open voor (alle) natuurlijke personen die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

2.2

De tussenkomende partij kan worden gevolgd voor zover zij stelt dat de aangevoerde hinder en nadelen niet rechtstreeks voortvloeien uit de verzaking aan de verkavelingsvergunning.

Echter, om over het rechtens vereiste belang te beschikken, is een onrechtstreeks oorzakelijk verband tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de gevreesde hinder of nadelen voldoende. De verzoekende partij zet op aannemelijke wijze uiteen dat deze verzaking aan de verkavelingsvergunning kadert in concrete projecten die de tussenkomende partij voor ogen had, onder meer gelet op het feit dat deze hangende de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (voor het verbouwen van een garage tot twee appartementen met onder meer een terras op de eerste verdieping) plaatsvond. Na de weigering van deze aanvraag volgde een nieuwe aanvraag, dewelke op zijn beurt (na een stilzwijgende weigering) werd gevolgd door een stedenbouwkundige melding (die evenwel de perken van een melding te buiten ging, waardoor van bepaalde onderdelen geen akte werd genomen). Dat de verzoekende partij ingevolge de voorgeschiedenis en meer specifiek de volgehouden pogingen van de (zoon van de) tussenkomende partij om een vergunning te bekomen voor het inrichten van appartementen dan wel woongelegenheden, het risico loopt op schending van haar privacy door gelijkaardige projecten is – mede gelet op de gevoegde foto's – aannemelijk.

Zoals de verzoekende partij terecht overweegt, heeft de verzaking tot gevolg dat de beperkende voorschriften (bijvoorbeeld: een minimale zijdelingse bouwvrije strook en de bestemming voor ééngezinswoningen) die een zekere garantie boden aan de verzoekende partij, niet langer gelden, zodat voor haar nadeliger projecten mogelijk worden. Aldus is er minstens sprake van een onrechtstreeks oorzakelijk verband tussen de bestreden beslissing en de aangevoerde hinder en nadelen.

Dat de verwerende partij bij haar behandeling van de bezwaren inzake privacy in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag deze als ongegrond heeft afgewezen en heeft geoordeeld dat *“dit eerder een burgerrechtelijk argument is. Er zijn geen inbreuken ivm rechtstreekse zichten en lichten vast te stellen”*, doet hier geen afbreuk aan. Nog daargelaten de vraag of deze motivering inhoudelijk correct is aangezien de privacyhinder wel degelijk een stedenbouwkundige relevantie kan hebben en een te onderzoeken aspect in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de verzoekende partij ter staving van haar belang niet aan te tonen dat de aangevoerde hinder en nadelen bepaalde drempels overstijgen dan wel ernstig zijn. Het is dus niet vereist dat de aangevoerde privacyhinder (door inkijk) ondraaglijk is alvorens er tot het bestaan van een belang besloten kan worden. De vraag of hinder aanvaardbaar is, raakt de grond van de zaak. De tussenkomenende partij lijkt te vergeten dat hinder als constitutieve vereiste van het belang anders wordt beoordeeld dan hinder als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening. De beoordeling door de verwerende partij inzake de hinder vertoont dan ook geen relevantie voor wat betreft het belang bij onderhavig vernietigingsberoep.

3.

De exceptie wordt verworpen.

4.

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.6.7 en 4.6.8 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht (uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag).

De verzoekende partij voert aan dat uit de systematiek van artikel 4.6.7 VCRO en 4.6.8 VCRO en de memorie van toelichting bij laatstgenoemd artikel volgt dat de soepele procedure die geldt in geval van een afstand van een verkavelingsvergunning, slechts geldt wanneer zonder voorbehoud afstand wordt gedaan van alle voordelen en beperkingen die uit die verkavelingsvergunning voortvloeien, zodat bij een gedeeltelijke afstand van de verkavelingsvergunning (bv. van bepaalde loten uit de vergunning) de procedure van een verkavelingswijziging dient te worden gevolgd, gezien zo'n gedeeltelijke afstand neerkomt op een verkapte verkavelingswijziging.

Bovendien strijdt zo'n gedeeltelijke afstand volgens de verzoekende partij ook met de rechten en plichten uit het verkavelingsvergunningsbesluit zelf en met het principe van de ondeelbaarheid van een verkavelingsvergunning.

In aansluiting hierop stelt de verzoekende partij dat de afstand van één van de drie loten de economie van de vergunning fundamenteel aantast, minstens wordt er volgens haar niet gemotiveerd waarom dit niet zo zou zijn. Ze besluit dan ook dat de bestreden beslissing is aangetast door een schending van de formele en materiële motiveringsplicht.

2.

De tussenkomenende partij antwoordt dat de bestreden beslissing voldoet aan de wettelijke vereisten en dat alle andere eigenaars van de verkaveling zich met de aanvraag tot verzaking hebben akkoord verklaard.

3.

De verzoekende partij zet in haar toelichtende nota nog uiteen dat de tussenkomenende partij (onterecht) beweert dat alle andere eigenaars van de kavels zouden akkoord zijn met de verzaking, en daar geen bewijs van bijbrengt.

Ze stelt verder dat een zorgvuldig handelende overheid de zekerheid moet hebben dat alle eigenaars van de kavels binnen de verkaveling akkoord gaan, een akkoord dat ze duidelijk niet zou gehad hebben.

Tot slot is ze van oordeel dat de tussenkomenende partij niet antwoordt op de essentie van haar wettigheidskritiek, en niet ontkent dat de bestreden beslissing het principe van de ondeelbaarheid van de verkavelingsvergunning schendt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij geen gebruik mocht maken van de mogelijkheid uit artikel 4.6.8 VCRO, maar dat in tegendeel de procedure die voorzien is voor verkavelingswijzigingen (artikel 4.6.7 VCRO) had moeten worden gevolgd. Daarnaast is ze van oordeel dat het gedeeltelijk verzaken strijdt met de economie van de verkavelingsvergunning en met het principe van de ondeelbaarheid. Minstens ligt volgens haar een motiveringsgebrek voor.

2.

Artikel 4.6.8 VCRO luidt als volgt:

“§1. Een verkavelaar kan eenzijdig afstand doen van uit de verkavelingsvergunning verkregen rechten, behoudens indien reeds een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van de verkavelingsvergunning behoudens indien reeds een aanvang werd genomen met de verwezenlijking van de verkavelingsvergunning, hetzij door het stellen van één of meer rechtshandelingen, vermeld in artikel 4.6.4, § 1, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de verkavelingsvergunning verbonden werd.

Aan een geheel of gedeeltelijk verwezenlijkte verkavelingsvergunning kan wél worden verzaakt door de eigenaar die alle kavels heeft verworven, of in geval van akkoord van alle eigenaars.

§2. Een verzaking wordt per beveiligde zending gemeld aan het vergunningverlenende bestuursorgaan.

§3. De verzaking heeft eerst gevolg vanaf de akteneming ervan door het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan stelt de persoon die verzaakt van die akteneming in kennis.”

De voorbereidende werken bij dit artikel (memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, p. 173, nrs. 524 en 525) overwegen het volgende:

“524.

Vandaag bevat het DRO geen regeling aangaande de verzaking van de verkavelingsvergunning.

Het Hof van Cassatie aanvaardt dergelijke mogelijkheid evenwel. De verzaking gebeurt vandaag meestal middels een aangetekende zending naar het vergunningverlenende bestuursorgaan.

De verzaking heeft gevolg als die overheid akte neemt van de afstand.

De rechtsleer signaleert echter dat een verzaking geen afbreuk mag doen aan de rechten van derden. Een afstand door de verkavelaar zal “niet meer mogelijk zijn wanneer reeds een aanvang werd genomen met de realisatie van de verkavelingsvergunning, hetzij door de vervreemding van één of meerdere loten, hetzij door de uitvoering van de werken waaraan de aflevering van de vergunning werd verbonden. In dergelijk geval zal een “afstand” van de vergunning moeten gebeuren door middel van de procedure van wijziging van de verkavelingsvergunning. Een afstand van de verkavelingsvergunning ná de (gedeeltelijke) uitvoering ervan blijft wel mogelijk door de eigenaar die alle loten heeft verworven of in geval van akkoord van alle eigenaars”.

525.

Die beginselen worden nu decretaal vormgegeven, om elke rechtsonzekerheid omtrent de mogelijkheid en het statuut van de verzaking weg te nemen.”

Hieruit volgt dat voor een verzaking van een verwezenlijkte verkaveling (zoals in huidig geval), aan drie voorwaarden moet zijn voldaan:

- 1) alle eigenaars moeten hun akkoord geven;
- 2) dit dient aangetekend te gebeuren;
- 3) het vergunningverlenend orgaan dient akte te nemen van deze verzaking.

Artikel 4.6.7 VCRO, dat over de wijzigingen aan een verkavelingsvergunning handelt, luidt als volgt:

“ ...

§ 1. De eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel kan een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft.

Alvorens zijn aanvraag in te dienen, verstuurt de eigenaar per beveiligde zending een afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De bewijzen van deze beveiligde zendingen worden op straffe van onontvankelijkheid bij het aanvraagdossier gevoegd.

De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag, [... (vernietigd arrest GWH, arrest nr. 8/2011 van 27 januari 2011)].

§ 2. De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar per beveiligde zending indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending, vermeld in § 1, tweede lid.

...”

2.1

De Raad merkt vooreerst op dat in de toelichtende nota van de verzoekende partij bijkomend nog wordt uiteengezet dat ze meent dat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld, omdat ze (bij gebrek aan stukken) geen zekerheid zou hebben gehad over het akkoord van alle eigenaars van de kavels.

Los van de vraag of dit nieuwe middelonderdeel inzake de schending van de zorgvuldigheidsplicht de openbare orde raakt, dan wel onontvankelijk kan zijn aangezien de verzoekende partij dit pas voor het eerst in de wederantwoordnota uiteenzet, stelt de Raad vast dat uit het administratief dossier blijkt dat het verzoek tot “het verzaken aan lot 3 van de verkavelingsvergunning”, “voor akkoord” werd ondertekend door de eigenaars van de andere loten.

Dit doet evenwel geen afbreuk aan de volgende beoordeling.

2.2

In tegenstelling tot artikel 4.6.7 VCRO, hetwelk uitdrukkelijk in de mogelijkheid voorziet om een wijziging van de verkavelingsvergunning aan te vragen voor slechts één kavel uit een verkaveling, is een dergelijke mogelijkheid niet voorzien voor de verzaking op grond van artikel 4.6.8, §1, lid 2 VCRO, hetwelk immers de mogelijkheid tot verzaking voorbehoudt aan de (gehele) verkavelingsvergunning (al dan niet reeds geheel of gedeeltelijk verwezenlijkt):

“ ...

*Aan een geheel of gedeeltelijk verwezenlijkte **verkavelingsvergunning kan wél worden verzaakt** door de eigenaar die alle kavels heeft verworven, of in geval van akkoord van alle eigenaars.*

(eigen markering)

...”

Mocht de decreetgever daadwerkelijk voor ogen hebben gehad dat er ook aan een onderdeel van de verkavelingsvergunning zou kunnen worden verzaakt (met name een gedeeltelijke verzaking voor slechts één van de kavels), mag redelijkerwijze worden aangenomen dat, gelet op de tekst van artikel 4.6.7 VCRO, dit uitdrukkelijk zou zijn opgenomen in de tekst van artikel 4.6.8 VCRO.

Dit geldt des te meer nu artikel 4.6.8, §1, tweede lid VCRO daarna als voorwaarde stelt dat ofwel a) de verzaking dient te gebeuren door de eigenaar die alle kavels heeft verworven (met andere woorden in het geval dat alle kavels verenigd zijn in één hand), ofwel b) dat alle eigenaars van alle kavels wensen te verzaken aan de verkavelingsvergunning (met andere woorden in het geval dat niet alle kavels verenigd zijn in één hand), waaruit blijkt dat er uniformiteit dient te zijn voor alle kavels (en een verzaking die zich niet uitstrekt tot de totaliteit van de verkaveling niet gewenst werd geacht).

Een akkoord van de andere eigenaars met de verzaking aan één lot (in casu: lot 3), kan dan ook niet volstaan, te meer dit mogelijkheden openstelt voor het naast- of dichtbijgelegen perceel, waarvan de andere eigenaars echter geen gebruik zullen kunnen maken, maar wel met de impact ervan zullen worden geconfronteerd.

Tevens stipt de Raad aan dat de Raad van State reeds in haar arrest van 2 maart 2010 met nummer 201.449 oordeelde dat,- weliswaar niet met betrekking tot artikel 4.6.8 VCRO - *“een gedeeltelijke afstand van/ verzaking aan een verkavelingsvergunning niet mogelijk is gelet op de eenheid en ondeelbaarheid van de verkavelingsvergunning”*, in een geval waarbij de verzoekende partij (eigenaar van lot 2 van de verkaveling, maar niet van lot 1) meende dat de verwerende partij haar weigeringsbeslissing niet kon stoelen op de strijdigheid met de voorschriften van de verkavelingsvergunning, nu ze voor haar lot 2 (impliciet) had verzaakt aan/ afstand had gedaan van de vergunning.

Ook dit principe van ondeelbaarheid verzet zich dus tegen een gedeeltelijke verzaking aan een verkavelingsvergunning.

3.

Het middel, in de mate het stelt dat de bestreden beslissing, waarbij akte werd genomen van *“de verzaking aan lot 3 van de verkavelingsvergunning (...), aangevraagd door mevrouw Van Belle Els”*, artikel 4.6.8 VCRO schendt, is gegrond.

4.

In dat verband merkt de Raad op dat, gelet op wat voorafgaat, een gebonden bevoegdheid bestond in hoofde van de verwerende partij om de strijdigheid van het verzoek tot aktenaam met artikel 4.6.8 VCRO vast te stellen enerzijds en de gevraagde aktenaam vervolgens te weigeren anderzijds.

De voormelde onoverbrugbare onwettigheid sluit een eenvoudige vernietiging van de bestreden beslissing uit. Zoals hierna zal blijken, is er grond tot indeplaatsstelling.

VIII. INDEPLAATSSTELLING IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

1.

Artikel 37 DBRC-decreet luidt onder meer als volgt:

“ ...

§ 1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuurs-rechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. Het kan daarbij de volgende voorwaarden opleggen:

1° welbepaalde rechtsregels of rechtsbeginselen moeten bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken;

2° welbepaalde procedurele handelingen moeten voorafgaand aan de nieuwe beslissing worden gesteld;

3° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven mogen niet bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing worden betrokken.

Een Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, a) en b), kan aan het bevel, opgelegd conform het eerste lid, een ordetermin verbindende voor de uitvoering ervan.

De ordetermin, vermeld in het tweede lid, wordt geschorst zolang een cassatieberoep, gericht tegen het arrest van het Vlaams bestuursrechtscollege dat dit bevel bevat, aanhangig is bij de Raad van State.

§ 2. Het Vlaams bestuursrechtscollege als vermeld in artikel 2, 1°, b), kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevolen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

...”

De parlementaire voorbereiding bij dit, door het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, in de bovenvermelde zin gewijzigd artikel 37 DBRC-decreet verduidelijkt als volgt:

“ ...

Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevolen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.

Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.

...

2.

Artikel 37, §2 DBRC-decreet, zoals toegelicht in de parlementaire voorbereiding, verleent de Raad een beperkte substitutiebevoegdheid om, met respect voor de scheiding der machten en met het oog op een efficiënte geschillenbeslechting, zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing.

De Raad kan zo, maar alleen zeer uitzonderlijk, zelf een vergunning of aktename weigeren voor zover de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan specifiek daartoe volledig gebonden is.

3.

Aangezien uit de beoordeling van het enig middel is gebleken dat er in hoofde van de verwerende partij een volledig gebonden bevoegdheid bestaat om de aktename, in navolging van de door de Raad vastgestelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, meer specifiek de schending van 4.6.8 VCRO omwille van een verzaking aan een gedeelte van de verkavelingsvergunning, te weigeren.

De Raad gaat over tot de in artikel 37, §2 DBRC-decreet vermelde indeplaatsstelling.

IX. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 780 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

De verzoekende partij verzoekt om een rechtsplegingsvergoeding van 780 euro. Er zijn evenwel geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding zodat deze wordt bepaald op het basisbedrag van 700 euro ten voordele van de verzoekende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Els VAN BELLE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2017, waarbij akte wordt genomen van de verzaking voor lot 3 van de verkavelingsvergunning ref. 1/66 en 94/FL/23 voor een perceel gelegen te 1755 Gooik, Stuivenbergstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nrs. 13x en 13w.
3. De Raad weigert de aktenaam van het verzoek van de tussenkomende partij tot verzaking aan lot 3 van de verkavelingsvergunning ref. 1/66 en 94/FL/23 voor een perceel gelegen te 1755 Gooik, Stuivenbergstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nrs. 13x en 13w.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 zitting van 22 januari 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS