

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0855 van 9 december 2014
in de zaak 1011/0312/A/8/0266

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

■■■■■■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo OCKIER
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 21 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■■■■■■ van 22 juni 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het oprichten van 71 woningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8480 ■■■■■■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen- de partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 5 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie VANMEENEN die loco advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de tussenkomen- de partij is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

█ verzoekt met een aangetekende brief van 22 januari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 31 januari 2001 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan heeft beslist om in rechte op te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen.

Na onderzoek van de door de verzoekende partij tot tussenkomst ingediende stukken verklaart de Raad het verzoek ontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

IV. FEITEN

Op 20 augustus 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen- de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente I █ een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning “voor het bouwen van 71 woningen”.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de tussenkomende partij deels eigenaar is van de percelen begrepen in de verkavelingsaanvraag en voor andere percelen over een volmacht van de eigenaar beschikt om de verkavelingsaanvraag in te dienen.

Het blijkt evenwel uit de stukken van het dossier dat op het ogenblik van het indienen van de aanvraag de tussenkomende partij niet in de mogelijkheid was om voor alle percelen begrepen in de verkavelingsaanvraag een eigendomsattest respectievelijk een volmacht bij te brengen.

Met een schrijven van 17 november 2008 laat de gemeente Ichtegem aan de tussenkomende partij weten dat de gemeente nog niet beschikt over alle eigendomsattesten van de betrokken gronden, dewelke onontbeerlijk zijn om het dossier te kunnen afhandelen.

Met een brief van 2 maart 2010 heeft de tussenkomende partij een volmacht toegevoegd aan het dossier van mevrouw [REDACTED] voor de percelen kadastraal gekend als [REDACTED]. Met dezelfde brief van 2 maart 2010 worden nog verduidelijkingen bijgebracht om te voldoen aan de vraag vermeld in het advies van de VMM van 29 september 2008.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan 'Diksmuide-Torhout', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 augustus 2004 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Kapelhoek', meer bepaald in een zone voor residentieel woongebied, bebouwing met gesloten karakter, openbare wegenis en openbare groenzone. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) heeft op 29 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt. De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, Belgacom, Eandis en Telenet hebben hun opmerkingen en/of voorwaarden geformuleerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 22 juni 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij onder voorwaarden. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

De bestemmingen volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 5 februari 1979, is woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. en van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

(...)

De verkaveling is gelegen binnen het plangebied BPA “Kapelhoek” (ref.:2.24/35003/618.3), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30 augustus 2004, meerbepaald binnen de bestemmingszones residentieel woongebied (incl. deelzone globaal woonproject), bebouwing met gesloten karakter, openbare wegenis (bij wijze van aanduiding) en openbare groenzone (bij wijze van aanduiding).

Het gevraagde is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

Het gevraagde is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het gemeentelijk plan van aanleg, aangezien de verkavelingsvoorschriften de voorschriften van het BPA 'grotendeels' overneemt (via verwijzingen naar het BPA) of verder beperkt. Ingevolge de kleine perceelsoppervlaktes binnen de verkaveling werden de contouren waarbinnen het hoofdgebouw kan opgericht worden op lotniveau ingetekend. In het merendeel van de gevallen zullen de maximale bouwdieptes, zoals beschreven in de verkavelingsvoorschriften en de BPA-bepalingen, niet gehaald kunnen worden.

Het is niet duidelijk waarom de bepalingen uit het BPA inzake het dakmateriaal beperkt werden (enkel pannen en leien) en het creëert problemen bij het plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak. De plaatsing van dergelijke constructies geïntegreerd in het dakvlak is reeds een algemeen aanvaard gegeven.

De gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing.

De aanvraag valt onder de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, beslist door de Vlaamse regering op 1 oktober 2004 (en latere wijzigingen). Op 5 mei 2010 heeft de gemeente per mail een nota ontvangen waaruit blijkt dat de grond voldoende infiltrerend werkt en de gracht voldoende gedimensioneerd is.

Het project sluit aan op de bestaande, gemeentelijke wegnis van de Stokerijstraat, dewelke behoorlijk is uitgerust.

Er is géén relevante historiek gekend voor de betrokken percelen.

Het aangevraagde kan, mits het opleggen van voorwaarden, in overeenstemming gebracht worden met de wettelijke bepalingen.

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gelegen aansluitend tot het centrum van de kern [REDACTED]. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een residentiële woonwijk met ééngezinswoningen onder de vorm van open, halfopen en gesloten bebouwing.

Het project voorziet in een uitsluitend private verkaveling voor 71 loten bestaande uit open, halfopen en gesloten woningbouw.

Gezien het gegeven dat er binnen het projectgebied heel wat halfopen en gesloten bebouwing voorkomt dient grote aandacht besteed aan de aansluiting van gebouwen. In de voorschriften (BPA) is een 'harmonieregel' ingeschreven. Deze blijven onverminderd gelden, doch is het wenselijk dat de voorgevelbouwlijn, de nok en de kroonlijst over een lengte van minstens 2,00 meter doorlopen. De eerstvergunde woning is hierbij richtinggevend.

Ingevolge recente opmerkingen en klachten aangaande lichtafname en in functie van het behoud van de openheid dienen minimale afstanden van 3,00m en 1,00m tot de perceelsgrenzen voor respectievelijk hoofdgebouwen en bijgebouwen strikt gerespecteerd te worden. D.w.z. de afstand tot de perceelsgrens steeds gerekend wordt vanaf de uiterste dakoversteek tot aan de betrokken perceelsgrens.

In de verkaveling is de omvang/oppervlakte van diverse lotjes dermate klein (loten [REDACTED]) of de vormgeving (loten [REDACTED]) dermate problematisch dat bijgebouwen beter niet worden toegestaan of beperkt in oppervlakte (vb. 12m²), teneinde de 'openheid' van de verkaveling niet in het gedrang te brengen en de draagkracht van de woonomgeving niet te overschrijden.

Op de loten [REDACTED] wordt het oprichten van tuinbergingen reeds verboden. Hierbij aansluitend is het opportuun dat dit ook het geval zou moeten zijn voor lot [REDACTED]. Voor de loten [REDACTED] wordt de oppervlakte voor bijgebouwen beperkt tot maximaal 12m².

De verregaande verdichting heeft tot gevolg dat er meer woningen/gezinnen zijn en bijgevolg ook meer auto's in het gebied zullen aanwezig zijn. Hierbij aansluitend is het straatprofiel niet van die aard dat er veel (parkeer)ruimte aanwezig is om auto's te stallen. Het is aldus onaanvaardbaar dat er, in het dichtst bebouwde deel van de verkaveling (loten 39 t.e.m. 55) géén verplichting zou zijn om minstens een garage of autostelplaats op eigen terrein te voorzien. Elk lot dient over minstens één garage of autostelplaats op eigen terrein te beschikken.

Het gevraagde is, onder voorwaarden, stedenbouwkundig aanvaardbaar en tast de plaatselijke ordening niet aan.

WATERTOETS

De aanvraag omvat géén omvangrijke oppervlakte en is niet gelegen in recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is. De infiltratie van het hemelwater in de bodem wordt enkel beperkt door de toename van de verharde oppervlakte. Hierbij dient prioriteit gegeven aan infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Verharde oppervlakten zoals voetpaden, parkings en inritten worden bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar de onverharde randzones en niet naar de riolering. De overige verharde oppervlakte dient te worden gecompenseerd door een infiltratievoorziening (gracht, wadi, ondergrondse infiltratievoorziening, ...) met een nuttig volume van minstens 300 liter per 20 m² aangesloten verharde oppervlakte. Uit de plannen en de recent bijgevoegde nota blijkt dat hieraan wordt voldaan.

Voor het betrokken project het watertoetsinstrument op het internet werd doorlopen (resultaten in bijlage) en hieruit volgt dat er een positieve uitspraak mogelijk is, indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'hemelwater' wordt nageleefd. Er wordt een gracht voorzien als infiltratievoorziening (met een capaciteit van 260.600 liter), dewelke tegemoetkomen aan de voorwaarden van VMM, zodat aan de verordening wordt voldaan.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Hierin wordt geadviseerd dat de aanvraag moet worden onderworpen aan de bepalingen inzake de verwezenlijking van een sociaal en bescheiden woonaanbod uit het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid diende, nu de aanvrager in 2008 bij de indiening van de verkavelingsaanvraag niet beschikte over de vereiste volmachten van de eigenaar van de gronden en pas sinds begin 2010 in het bezit is van alle nodige volmachten zodat er eigenlijk een nieuwe verkavelingsaanvraag had moeten worden ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft op 17 september 2010 een verslag uitgebracht. Hierin wordt het volgende overwogen:

“ ...

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

(...)

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van toepassing sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. In eerste aanleg werd het watertoetsinstrument doorlopen, de resultaten toegevoegd aan de beoordeling. Een gracht wordt voorzien als infiltratievoorziening, dit komt tegemoet aan de voorwaarden van VMM. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is, de watertoets was in eerste aanleg positief.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

Per beveiligde zending, verstuurd op 22/07/2010 stelt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar beroep in bij de deputatie.

(...)

In hoofdstuk II van het uitvoeringsbesluit betreffende dossiersamenstellingen wordt in art. 3 inderdaad bepaald:

(...)

Hieruit kan besloten worden dat het dossier bij het indienen niet volledig was. In die tijd bestond evenwel enkel het afgiftebewijs, een volledigheids- en ontvankelijkheidsattest is pas in voege getreden vanaf 01.09.09. De aanvraag werd in 2008 ingediend, en in de periode daarna behandeld. Er waren ook nog geen vervaltermijnen, waardoor de aanvraag in behandeling bleef. Stukken konden in de loop van de behandeling in eerste aanleg toegevoegd worden, te meer daar geen openbaar onderzoek gevoerd werd. Het beroepsargument kan om deze reden niet bijgetreden worden. De procedure werd wel degelijk correct gevolgd.

In het beroepschrift werd ook gewezen op de verplichtingen uit het Decreet Grond- en pandenbeleid. Op het moment van het indienen van de aanvraag waren deze verplichtingen echter nog niet van toepassing en kunnen ze dan ook niet afgedwongen worden.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp past zich in in de omgeving, met een gelijkaardig weefsel, aanvaardbare

wegenis en een vrij aanzienlijke oppervlakte groen. Mits het opleggen van een aantal voorwaarden, zoals in de conclusie gedetailleerd, ook na onderzoek in eerste aanleg, is het voorstel aanvaardbaar.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van een aantal voorwaarden.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Indien de Bestendige Deputatie zou overwegen de vergunning te verlenen zijn volgende voorwaarden, zoals ook voorzien in eerste aanleg, aangewezen: (...)

...

Na de hoorzitting van 28 september 2010 beslist de verwerende partij op 21 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4. MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert zijn standpunt als volgt: (...)

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van toepassing sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. In eerste aanleg werd het watertoetsinstrument doorlopen, de resultaten toegevoegd aan de beoordeling. Een gracht wordt voorzien als infiltratievoorziening, dit komt tegemoet aan de voorwaarden van VMM.

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is, de watertoets was in eerste aanleg positief.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

Per beveiligde zending, verstuurd op 22/07/2010 stelt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar beroep in bij de deputatie.

...

In hoofdstuk II van het uitvoeringsbesluit betreffende dossiersamenstellingen wordt in art. 3 inderdaad bepaald: (...)

Hieruit kan besloten worden dat het dossier bij het indienen niet volledig was. In die tijd bestond evenwel enkel het afgiftebewijs, een volledigheds- en ontvankelijkheidsattest is pas in voege getreden vanaf 01.09.09. De aanvraag werd in 2008 ingediend, en in de periode daarna behandeld. Er waren ook nog geen vervaltermijnen, waardoor de aanvraag in behandeling bleef.

Stukken konden in de loop van de behandeling in eerste aanleg toegevoegd worden, te

meer daar geen openbaar onderzoek gevoerd werd. Het beroepsargument kan om deze reden niet bijgetreden worden. De procedure werd wel degelijk correct gevolgd.

In het beroepschrift werd ook gewezen op de verplichtingen uit het Decreet Grond- en pandenbeleid. Op het moment van het indienen van de aanvraag waren deze verplichtingen echter nog niet van toepassing en kunnen ze dan ook niet afgedwongen worden.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp past zich in in de omgeving, met een gelijkaardig weefsel, aanvaardbare wegenis en een vrij aanzienlijke oppervlakte groen. Mits het opleggen van een aantal voorwaarden, zoals in de conclusie gedetailleerd, ook na onderzoek in eerste aanleg, is het voorstel aanvaardbaar.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, mits het opleggen van een aantal voorwaarden.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

*De beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 22 juni 2010 kan bevestigd worden. Volgende voorwaarden en lasten werden in die beslissing opgelegd:
(...)
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 25 oktober 2010.

Het beroep werd ingesteld met een aangetekende brief van 23 november 2010 en is bijgevolg tijdig ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het actuele belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij deelt met een aangetekend schrijven van 28 maart 2012 aan de Raad mee dat het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] bij besluit van 12 januari 2012 aan de [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning heeft afgeleverd voor het bouwen van 6 koppelwoningen op een terrein met als adres [REDACTED], kadastraal gekend als [REDACTED], en dat deze stedenbouwkundige vergunning niet werd aangevochten door de verzoekende partij.

De tussenkomende partij leidt hieruit af dat de verzoekende partij niet langer over het rechtens vereiste belang beschikt, en verwijst hiervoor naar een arrest van de Raad van State 212.187 van 22 maart 2011 ([REDACTED]).

De verzoekende partij stelt daartegenover dat de verkavelingsvergunning slaat op 71 percelen, en dat in het ingeroepen middel wordt aangevoerd dat niet voldaan is aan de verplichtingen uit het grond- en pandendecreet en dat er in de verkaveling thans nog voldoende percelen over zijn om ingeval van vernietiging van de bestreden verkavelingsvergunning wel aan verplichtingen uit het grond- en pandendecreet te voldoen.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

Als verzoekende partij is het noodzakelijk dat het belang niet enkel vaststaat bij de inleiding, maar dat zij gedurende de ganse procedure blijft getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang. Uit het eventueel gegrond bevinden van de gevorderde vernietiging moet de verzoekende partij nog een voordeel kunnen halen.

De tussenkomenende partij voert in dit verband aan dat de verzoekende partij niet langer over het rechtens vereiste actuele belang bij haar vordering beschikt omdat zij geen beroep heeft ingesteld tegen een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] voor het bouwen van 6 koppelwoningen binnen de perimeter van de thans bestreden verkavelingsvergunning.

Uit de door de tussenkomenende partij verstrekte informatie blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] op 10 januari 2012 aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het bouwen van 6 koppelwoningen gelegen binnen de bestreden verkaveling op een terrein kadastraal gekend als [REDACTED], afdeling [REDACTED]. Uit een vergelijking van het kadasterplan en het verkavelingsplan blijkt dat het gaat om de loten [REDACTED]. Het blijkt niet dat de verzoekende partij deze stedenbouwkundige vergunning heeft aangevochten.

Door het definitief en onaantastbaar worden van voormelde stedenbouwkundige vergunning verliest de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het aanvechten van de verkavelingsvergunning voor wat betreft deze 6 vergunde loten ([REDACTED]).

Bijgevolg stelt de Raad vast dat het belang van de verzoekende partij beperkt is tot het deel van de verkavelingsvergunning waarvoor geen definitieve en in rechte onaantastbare stedenbouwkundige vergunning is verleend.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 108 DRO, het M.B. dd. 06.02.1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de verkavelingsaanvragen, het decreet van 27.03.2009 betreffende het grond- en pandendecreet, de artikelen 4.3.1, §1, 3° en 4.2.20, §1 VCRO en de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt in essentie dat het dossier op het ogenblik van de indiening niet volledig en regelmatig was, zodat het onontvankelijk verklaard diende te worden. Aangezien het dossier slechts in de loop van 2010 is vervolledigd, diende volgens de verzoekende partij het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid te worden toegepast.

De verzoekende partij stelt dat de verkavelingsaanvraag is ingediend voor 1 september 2009 en in principe onder de toepassing van het decreet van 18 mei 1999 valt (hierna DRO). Onder toepassing van het DRO is de samenstelling van het dossier geregeld door het K.B. van 6 februari 1971 en één van de verplichtingen om een volledig dossier te hebben is het bijvoegen van de eigendomsattesten van alle eigenaars van de percelen van de verkaveling.

Het staat volgens de verzoekende partij vast dat de tussenkomende partij bij het indienen van het dossier in augustus 2008 niet alle eigendomsattesten had bijgevoegd, reden waarom het college van burgemeester en schepenen geen ontvangstbewijs conform artikel 108 DRO heeft afgeleverd. In principe diende het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 108, §2 DRO de aanvrager binnen de 14 dagen op de hoogte te hebben gebracht dat het dossier onvolledig was, wat normaliter tot het definitief stopzetten van de procedure diende geleid te hebben, zodat de tussenkomende partij aldan een nieuwe aanvraag zou moeten hebben indienen. Het niet volgen van de verordenende bepalingen is een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het college van burgemeester en schepenen heeft er voor geopteerd om die procedure niet te volgen waardoor overeenkomstig artikel 108, §2 DRO “het dossier geacht (wordt) volledig en ontvankelijk te zijn”, hetgeen evenwel slechts een weerlegbaar vermoeden is.

Het bewijs van onvolledigheid van het dossier wordt volgens de verzoekende partij geleverd door de brief van het college van burgemeester en schepenen van 17 november 2008 waarin de vraag wordt gesteld om alle eigendomsattesten over te maken, door de brief van de tussenkomende partij van 2 maart 2010 waarbij het ontbrekend eigendomsattest wordt bezorgd en door de erkenning die vervat zit in de motiveringsnota voor de deputatie.

Volgens de verzoekende partij is de enige correcte beslissing die zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij konden nemen de aanvraag te weigeren wegens een onregelmatig verlopen procedure.

Zelfs in de veronderstelling dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij nog kunnen geoordeeld hebben, dan nog zouden zij dit niet meer kunnen doen op grond van het DRO. De verzoekende partij stelt dat pas wanneer het dossier volledig is, het als regelmatig ingediend kan worden beschouwd, en dat het vervolledigen van het dossier “geen retroactieve indiening van het dossier (inhoudt)”. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben

dat een aanvrager onvolledige dossiers indient om onder een bepaalde wetgeving te vallen, of zoals in dit geval, net niet onder bepaalde wetgeving te vallen.

Aangezien het dossier volgens de verzoekende partij geacht moet worden ingediend geweest te zijn na 1 september 2009, dienden de regels van de VCRO te worden toegepast. Het wordt niet betwist dat de in het grond- en pandendecreet opgelegde normen inzake het sociaal- en bescheiden woonaanbod niet worden nageleefd, zodat de aanvraag volgens de verzoekende partij op grond van artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO diende te worden geweigerd, minstens dat de nodige lasten overeenkomstig artikel 4.2.20 VCRO opgelegd dienden te zijn geweest.

De verzoekende partij stelt dat overeenkomstig artikel 7.3.11 van het grond- en pandendecreet dit decreet van toepassing is op alle aanvragen ingediend na 1 september 2009, en dat een voordien onregelmatig ingediende aanvraag onontvankelijk verklaard moet worden en opnieuw moet worden ingediend, wat als een volledig nieuwe aanvraag beschouwd wordt. Minstens moet de datum van (regelmatige) indiening geacht worden na 1 september 2009 te liggen.

De argumentatie van de verwerende partij omtrent de regelmatigheid van de procedure kan volgens de verzoekende partij niet worden bijgetreden. Het is volgens de verzoekende partij niet omdat er geen sanctie bestaat op het indienen van een onvolledig dossier, dat elk ingediend dossier als volledig en regelmatig moet worden beschouwd, zelfs al moeten er naderhand nog stukken worden toegevoegd. Daarenboven moest de vergunningverlenende overheid de aanvraag op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel al lang afgewezen te hebben.

2.

De tussenkomende partij stelt dat het enig middel in al zijn onderdelen ongegrond is.

De tussenkomende partij stelt dat zij ofwel eigenaar is van de gronden uit de verkavelingsaanvraag (zone 1, 5 en 3) ofwel de vereiste machtiging heeft verkregen (zone 2).

De tussenkomende partij stelt dat zij het volledige vruchtgebruik en 23.999/24.575sten (97,66%) van de naakte eigendom heeft verkregen van de kadastrale percelen [REDACTED] van zone 3 bij authentieke akte dd. 22 april 2009. De resterende 576/24.575sten bleven in blote eigendom van mevrouw [REDACTED]. De tussenkomende partij stelt dat mevrouw [REDACTED] aan de tussenkomende partij op 2 februari 2010 een machtiging heeft verleend, en dat inmiddels ook een onderhandse verkoopovereenkomst werd afgesloten waardoor de tussenkomende partij ook de resterende 575/24.575sten (2,33%) naakte eigendom zal verwerven bij het verlijden van de authentieke akte. Zodoende is enkel de machtiging van mevrouw [REDACTED] na 1 september 2009 tussengekomen. De tussenkomende partij stelt dat, gelet op het feit dat zij deze gronden reeds volledig in vruchtgebruik had evenals 97,66% van de naakte eigendom had verworven middels akte van 22 april 2009, de machtiging van mevrouw [REDACTED] feitelijk en juridisch gezien niet langer relevant (was)".

De tussenkomende partij stelt dat het verkavelingsdossier werd ingediend op 20 augustus 2008. De volledigheid en ontvankelijkheid van het dossier werd zodoende niet getoetst aan het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling maar wel aan het ministerieel besluit van 6 februari 1971 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan een verkavelingsvergunning moet voldoen om als volledig te worden beschouwd.

Volgens artikel 1b van voornoemd ministerieel besluit moet de verkavelingsaanvraag een machtiging bevatten waaruit blijkt dat de aanvrager ofwel eigenaar is ofwel gemachtigd is door de eigenaar. Aan het desgevallend niet aanwezig zijn van één van de vereiste machtigingen is volgens het "oude" decreet op de ruimtelijke ordening geen sanctie gekoppeld aldus de

tussenkomen de partij. Dit had volgens de tussenkomen de partij niet voor gevolg dat een aanvraag niet kon worden behandeld, nu een bepaling naar analogie met artikel 4.7.14, §3 VCRO (“Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.”) ontbrak, nu er destijds geen vervaltermijnen voor vergunningsbeslissingen waren bepaald.

Het ontbreken van de machtiging van de naakte eigenaar van 2,33% van 1 van de vele percelen van de verkaveling is volgens de tussenkomen de partij niet van aard dat de vergunningverlenende overheid zou zijn misleid en haar verhinderd zou hebben om met kennis van zaken te beslissen.

Ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep diende de verwerende partij het dossier integraal opnieuw te beoordelen. De verwerende partij oordeelde volgens de tussenkomen de partij juridisch correct dat artikel 51 DROG niet voorziet in de figuur van een volledigheidscertificaat, zodat de aanvraag geacht moet worden rechtsgeldig ingediend te zijn in 2008.

Van enige wetsomzeiling is volgens de tussenkomen de partij geen sprake, nu de tussenkomen de partij op het ogenblik van het indienen van de aanvraag geen weet kon hebben van het later tussen te komen grond- en pandendecreet.

De tussenkomen de partij stelt besluitend dat de verwerende partij correct heeft geoordeeld dat de aanvraag werd ingediend in augustus 2008, en dat de latere, louter formele toevoeging aan het dossier geen afbreuk doet aan de initiële datum van indiening, noch tot gevolg had dat geen (tijds) beslissing kon worden genomen. Deze latere toevoeging was procedureel gezien mogelijk, en houdt niet in dat een nieuwe aanvraag werd ingediend.

Bijgevolg kon het voorliggend dossier niet onderworpen zijn aan het grond- en pandendecreet, hetgeen door de verwerende partij in het bestreden besluit uitdrukkelijk wordt overwogen.

De tussenkomen de partij stelt tenslotte dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 juni 2010 niet het voorwerp uitmaakt van onderhavig beroep, en dat het voorwerp van het beroep enkel de beslissing van de verwerende partij van 21 oktober 2010 omvat. De door de verzoekende partij ingeroepen schending door het college van burgemeester en schepenen van het zorgvuldigheidsbeginsel doet volgens de tussenkomen de partij dan ook niet ter zake. De verwerende partij kan geen onzorgvuldigheid in haar handelen worden verweten enkel omdat zij een ander oordeel is toegedaan dan dit van de verzoekende partij.

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog dat er geen discussie over bestaat dat het dossier tot 2 maart 2010 niet als volledig kon worden beschouwd en dus niet kon worden behandeld.

Artikel 51 coördinatiedecreet schrijft dan voor dat geen ontvangstbewijs kan worden afgeleverd. De verzoekende partij stelt dat wanneer geen ontvangstbewijs kan worden afgeleverd, het dossier uiteraard niet kan worden behandeld. Artikel 51 coördinatiedecreet schrijft dus wel degelijk een sanctie voor in het geval het dossier als onvolledig moet worden beschouwd.

De verzoekende partij stelt dat het duidelijk is wat zij in het middel heeft ingeroepen, zodat een “mogelijke vergissing in de aanduiding van het toepasselijke wetsartikel, de inhoud van het middel niet aantast.”

De verzoekende partij stelt dat artikel 7.1.1 VCRO voorschrijft dat de VCRO onmiddellijke werking heeft, en dus ook artikel 4.7.14, §3 VCRO. De instantie die over een aanvraag beslist, in eerste aanleg of beroep, moet volgens de verzoekende partij de regels volgen die gelden op datum van de beslissing. Zowel op datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen als op datum van de beslissing van de verwerende partij was de VCRO van kracht.

In elk geval is de zorgvuldigheidsplicht geschonden wanneer een overheid een dossier behandelt dat niet als volledig kan worden beschouwd. Hoewel het besluit van het college van burgemeester en schepenen hier niet ter discussie staat, moet dit wel bij de beoordeling worden betrokken, aangezien de verwerende partij een onwettige beslissing heeft genomen door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet te vernietigen.

Beoordeling door de Raad

1.

In het enig middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de verkavelingsaanvraag op het ogenblik van indiening op 20 augustus 2008 niet volledig was nu niet alle eigendomsattesten voor alle percelen begrepen in de aanvraag waren gevoegd, dat het dossier slechts op 2 maart 2010 werd vervolledigd door het bijbrengen van de volmacht van mevrouw [REDACTED] hetgeen impliceert dat het dossier geacht moet worden regelmatig ingediend geweest te zijn op deze datum, zodat de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan de verkavelingsvergunning, die voortvloeien uit het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, van toepassing zijn op onderhavige aanvraag.

2.

In zoverre de verzoekende partij in het middel stelt dat de normen inzake *sociaal* wonen uit het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna grond- en pandendecreet) ten onrechte niet werden gerespecteerd, herinnert de Raad er aan dat het Grondwettelijk Hof bij arrest nr. 145/2013 van 7 november 2013 de regeling van de sociale lasten tot verwezenlijking van een sociaal woonaanbod heeft vernietigd.

Het Hof vernietigde bij voornoemd arrest van 7 november 2013 hoofdstuk 3 ("Sociale lasten") van titel 1 ("Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod") van boek 4 ("Maatregelen betreffende betaalbaar wonen") van het grond- en pandendecreet. Het Hof is daarbij niet ingegaan op het verzoek van de Vlaamse regering om de rechtsgevolgen die de vernietigde bepalingen in het verleden hebben gehad te handhaven, zodat de vernietigde bepalingen geacht worden nooit te hebben bestaan.

Het Grondwettelijk Hof heeft bij beschikking van 18 december 2013 de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen uit het grond- en pandendecreet en de VCRO die onlosmakelijk verbonden zijn met de reeds vernietigde bepalingen. Volgens de aanvullende motivering in de nieuwe overweging B.10.2 "dient immers te worden vermeden dat de vernietigde sociale last alsnog, rechtstreeks of onrechtstreeks, op grond van andere bepalingen zou kunnen worden opgelegd". Het Grondwettelijk Hof breidt de vernietiging uit tot onderafdeling 1 ("Gewestelijke en gemeentelijke normen") van afdeling 2 ("Per bouw- of verkavelingsproject") van hoofdstuk 2 ("Normen") van titel 1 ("Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod") van boek 4 ("Maatregelen betreffende betaalbaar wonen"). Tevens wordt in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO, volgens hetwelk een vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, de woorden "sociaal of" vernietigd.

De bepalingen die betrekking hebben op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod worden daarentegen niet vernietigd, aangezien tegen titel 2 ("Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod") van boek 4 van het grond- en pandendecreet geen middelen werden ontwikkeld (nieuwe overweging B10.3).

Bijgevolg stelt de Raad vast dat het enig middel van de verzoekende partij ongegrond is in de mate hierin gesteld wordt dat de vergunning moet worden geweigerd omdat het aangevraagde onverenigbaar is met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een *sociaal* woonaanbod (artikel 4.1.8 grond- en pandendecreet en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO), aangezien deze bepalingen met betrekking tot de realisatie van een sociaal woonaanbod met retroactieve kracht werden vernietigd.

Aangezien de bepalingen uit het grond- en pandendecreet die betrekking hebben op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod niet werden vernietigd door het Grondwettelijk Hof, dient de Raad recht te doen op het middel genomen uit de schending van de normen inzake het bescheiden woonaanbod uit het grond- en pandendecreet en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 3° VCRO zoals dat luidt na de partiële vernietiging door het Grondwettelijk Hof.

Artikel 7.3.11 van het grond- en pandendecreet luidt als volgt:

" ...

De bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een niet ontvankelijk en/of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

" ...

Het grond- en pandendecreet is, voor wat betreft de verplichtingen inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, in werking getreden op 1 september 2009 (artikel 7.5.1).

Het antwoord van de vraag of de verwerende partij bij de behandeling van het administratief beroep al dan niet de verplichtingen moest opleggen inzake het realiseren van een bescheiden woonaanbod uit het grond- en pandendecreet, hangt dus af van de datum waarop de aanvraag voor het bekomen van de verkavelingsvergunning werd ingediend.

Volgens de verzoekende partij is dat gebeurd op datum van 2 maart 2010, met name ingevolge de kennisgeving door de tussenkomende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de ontbrekende machtiging dd. 2 februari 2010 van mevrouw [REDACTED] die nog voor 2,33% naakte eigenaar was van de kadastrale percelen [REDACTED].

De verwerende partij gaat er in het bestreden besluit daarentegen van uit dat de aanvraag in 2008 werd ingediend, dat er in die tijd enkel een afgiftebewijs bestond, dat aangezien er geen vervaltermijn liep de aanvraag in behandeling bleef en dat in de loop van de behandeling in eerste aanleg stukken konden worden toegevoegd aan het dossier te meer daar er in casu geen openbaar onderzoek werd gevoerd.

3.

Bij het beantwoorden van deze vraag dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de regelgeving zoals die van toepassing was op de datum van de afgifte van het ontvangstbewijs op 20 augustus 2008.

Overeenkomstig artikel 7.5.8 VCRO worden vergunningsaanvragen die bij het college van burgemeester en schepenen werden betekend vóór 1 september 2009, doch waarover het college op die datum nog niet heeft beslist, behandeld overeenkomstig de procedureregelen die golden voorafgaand aan die datum. Overeenkomstig artikel 193, §2 DRO worden, zolang een gemeente niet voldoet aan de vijf voorwaarden beschreven in §1, aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning behandeld overeenkomstig artikel 43, §1 tot en met §5, artikel 44, 49, 51, 52, 53 en 55, §1, eerste lid van het gecoördineerde decreet.

Met de tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat de gemeente [REDACTED] geen ontvoogde gemeente was (en nog steeds niet is), zodat de aanvraag diende te worden behandeld overeenkomstig de procedure van het gecoördineerde decreet en niet van het DRO.

Overeenkomstig deze bepalingen en meer bepaald artikel 52, artikel 53 en artikel 55, §1 van het gecoördineerde decreet blijkt dat de termijn van 150 dagen waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt om uitspraak te doen over een aanvraag tot het bekomen van een verkavelingsvergunning geen vervalt termijn is maar een termijn van orde. Ook na die termijn blijft het college van burgemeester en schepenen bevoegd om een beslissing te nemen, zolang de aanvrager niet beslist om tegen het uitblijven van een beslissing een beroep in te stellen bij de deputatie overeenkomstig artikel 53, §1 van het gecoördineerde decreet.

4.

In casu blijkt dat de tussenkomende partij geen toepassing heeft gemaakt van de mogelijkheid om overeenkomstig artikel 53, §1 van het gecoördineerde decreet een administratief beroep bij de deputatie in te stellen, zodat de aanvraag in behandeling bleef ook na het verstrijken van de beslissingstermijn van 150 dagen.

De verzoekende partij toont in de ogen van de Raad niet aan dat de ingeroepen bepalingen en beginselen er zich tegen verzetten dat de tussenkomende partij, in de loop van de procedure in eerste aanleg haar dossier vervolledigt in dit geval met een machtiging verleend op 2 februari 2010, te meer daar de aanvraag in kwestie niet was onderworpen aan een openbaar onderzoek derwijze dat de rechten van derden-belanghebbenden hierdoor niet kunnen worden geschonden, hetgeen ook niet wordt aangevoerd door de verzoekende partij.

De verzoekende partij kan niet worden gevolgd wanneer zij stelt dat het bijbrengen op 2 maart 2010 van de machtiging van mevrouw Nathalie Becue dd. 2 februari 2010 moet worden beschouwd als de indiening van een nieuwe aanvraag, zodat overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.3.11 VCRO de verplichting gold om lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan de verkavelingsvergunning.

De aanvraag die werd ingediend op 20 augustus 2008 had op dat ogenblik immers nog niet geleid tot een beslissing van college van burgemeester en schepenen, en evenmin had de tussenkomende partij een administratief beroep ingesteld bij de deputatie tegen het uitblijven van een beslissing, zodat de aanvraag waarvoor op 20 augustus 2008 een ontvangstbewijs werd afgegeven nog steeds in behandeling was.

Het gegeven dat in de loop van de procedure in eerste aanleg nog een machtiging werd bijgebracht van mevrouw [REDACTED] (die nog voor 2,33% naakte eigenaar was van de kadastrale

percelen [REDACTED] maakt niet dat onderhavige aanvraag moet worden beschouwd als een nieuwe aanvraag in de zin van artikel 7.3.11 van het grond- en pandendecreet. Overeenkomstig deze bepaling is het pas wanneer een dossier eerder niet ontvankelijk en/of niet volledig werd verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd overeenkomstig artikel 7.3.11 van het genoemde decreet.

De verwerende partij heeft in het bestreden besluit terecht beslist dat het grond- en pandendecreet niet van toepassing is op de aanvraag van de tussenkomende partij.

5.

De verzoekende partij gaat er ten onrechte van uit dat de verkavelingsaanvraag onder de toepassing van het DRO valt, en dat het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 108, §2 DRO de tussenkomende partij binnen veertien dagen na ontvangst van de aanvraag op de hoogte diende gebracht te hebben dat het dossier onvolledig was, waardoor de vergunningsprocedure definitief werd stopgezet.

Zoals hierboven uiteengezet diende de aanvraag nog behandeld te worden overeenkomstig de procedureregelen uit het gecoördineerde decreet, zodat het ingeroepen artikel 108, §2 DRO niet van toepassing is op onderhavige aanvraag.

De argumentatie van de verzoekende partij dat het vermoeden van volledigheid uit artikel 108, §2 DRO een weerlegbaar vermoeden betreft, en dat dit vermoeden werd weerlegd door de brief van het college van burgemeester en schepenen van 17 november 2008 waarin op de onvolledigheid wordt gewezen en door de brief van de tussenkomende partij dd. 2 maart 2010 waarbij het ontbrekende eigendomsattest (bedoeld wordt de machtiging) werd bijgebracht, doet bijgevolg niet terzake. Er moet overigens worden opgemerkt dat, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij stelt, het college van burgemeester en schepenen wel degelijk een ontvangstbewijs heeft afgeleverd met name op 20 augustus 2008.

De verzoekende partij verwijst in haar toelichtende memorie naar het bepaalde in artikel 51 van het gecoördineerde decreet. De verzoekende partij gaat er evenwel aan voorbij dat de afgifte van een ontvangstbewijs met toepassing van artikel 51 van het gecoördineerde decreet geen beslissing inhoudt omtrent de volledigheid van het dossier. De verzoekende partij maakt in de ogen van de Raad niet aannemelijk dat het bepaalde in artikel 51 van het gecoördineerde decreet er zich tegen verzet dat het aanvraagdossier, waarvoor een ontvangstbewijs werd afgeleverd, bij indiening van de aanvraag in de loop van de procedure in eerste aanleg wordt vervolledigd, te meer daar er geen openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd en de rechten van derden-belanghebbenden hierdoor niet werden geschonden.

6.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij de aanvraag op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel hadden moeten weigeren.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de bevoegde overheden om over een volledig dossier te beschikken. Het zorgvuldigheidsbeginsel verzet er zich tegen dat de vergunningverlenende overheid een vergunning verleent op grond van een dossier dat onvolledig is, met dien verstande dat een gebrek in de samenstelling van het dossier slechts een grond tot nietigverklaring zal zijn ingeval wordt aangetoond dat het ontbreken van bepaalde stukken van aard is geweest om de overheid te misleiden of minstens niet in staat te stellen om de aanvraag met voldoende kennis van zaken te beoordelen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel zou de verwerende partij er dus toe verplichten om in graad van beroep de vergunning alsnog te weigeren ingeval zou blijken dat het aanvraagdossier onvolledig zou zijn en zij hierdoor niet met voldoende kennis van zaken zou kunnen oordelen.

In casu wordt evenwel door de verzoekende partij niet betwist dat het aanvraagdossier in de loop van de behandeling in eerste aanleg werd vervolledigd (met een kennisgeving op 2 maart 2010), en het wordt door de verzoekende partij niet betwist dat de tussenkomende partij zodoende de nodige documenten heeft bijgebracht waaruit blijkt dat zij zelf eigenaar is van de gronden begrepen in de aanvraag dan wel gemachtigd werd door de eigenaar(s). De verzoekende partij toont niet aan dat het zorgvuldigheidsbeginsel de verwerende partij er in de gegeven omstandigheden toe noopte om desalniettemin de aanvraag te weigeren om reden van onvolledigheid van het dossier.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de verwerende partij, die in graad van beroep uitspraak moet doen over de aanvraag tot verkavelingsvergunning, in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel heeft gehandeld door de op 2 maart 2010 vervolledigde aanvraag in te willigen.

7.
Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk in zoverre de verzoekende partij de vernietiging vordert van de verkavelingsvergunning voor wat betreft lot 1 t.e.m. 6 waarvoor het college van burgemeester en schepenen een definitieve en in rechte onaantastbare stedenbouwkundige vergunning heeft verleend bij besluit van 10 januari 2012, en ontvankelijk voor wat betreft dat deel van de verkavelingsvergunning waarvoor geen definitieve en in rechte onaantastbare stedenbouwkundige vergunning werd verleend.
3. Het beroep is ongegrond.

4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Pieter Jan VERVOORT