

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0393 van 27 mei 2014
in de zaak 1011/0173/SA/8/0159

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijklaan 16
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 19 augustus 2010.

Met dit besluit heeft de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels van 8 juni 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen partijen een voorwaardelijke vergunning verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning overeenkomstig het voorgebrachte verkavelingsplan en de in beroep toegevoegde stedenbouwkundige voorschriften. De wijziging van de verkavelingsvergunning betreft de splitsing van lot 16 van de verkaveling nr. 102/300 van 27 juli 1995 in twee loten voor halfopen bebouwing met geschakelde garages.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 8 juni 2011 met nummer S/2011/0062 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 13 november 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en advocaat Bent VAN WEERDT die loco advocaat Peter FLAMEY verschijnt en advocaat Anneleen WYNANTS die loco advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is 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

De heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 5 april 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in de hangende procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 6 mei 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 13 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels een aanvraag in voor het

wijzigen van een verkavelingsvergunning voor *“het opsplitsen van een lot in twee kavels voor half-open bebouwing”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. 102/300 van 27 juli 1995. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Eandis brengt op 24 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Belgacom brengt op 8 februari 2010 een gunstig advies uit.

Op 22 april 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels een voorwaardelijk gunstig preadvies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 10 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit ik mij aan bij de overwegingen van het ingediende bezwaar door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels en maak mij het standpunt van het college inzake het bezwaar eigen.

Ik sluit mij, gelet op de gegevens vestrekt door de gemeente Ravels aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn voorwaardelijk gunstige beoordeling d.d. 20.04.2010:

*-voor het overige blijven de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van toepassing
-in de uiteindelijke vergunning dient rekening te worden gehouden met de principes van de watertoets. Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels verleent op 8 juni 2010 de wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Raadpleging eigenaars

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per beveiligde zending en 1 eigenaar heeft een bezwaarschrift ingediend, verwijzend naar een bezwaarschrift dat ingediend werd bij een eerdere aanvraag tot verkavelingswijziging, ondertekend door de eigenaars van 9 loten binnen deze verkaveling. Deze eigenaars bezitten meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels (17 kavels).

(...)

De aanvrager vraagt de wijziging van de verkaveling 102/300 van 27 juli 1995.

De aanvraag wordt ingediend door de eigenaars van lot 16 van de verkaveling en betreft de splitsing van een hoekperceel in 2 kavels voor halfopen bebouwing met geschakelde garages. Voor deze wijziging is het noodzakelijk dat de voorgevelbouwlijn verplaatst wordt naar de oorspronkelijke zijkant.

Er worden aangepaste stedenbouwkundige voorschriften bijgevoegd, met de volgende wijzigingen:

- bebouwingswijze: de vrijstaande bebouwingswijze wordt aangepast naar open bebouwing met gekoppelde garages
- inplanting van de gebouwen: de bouwdiepte wordt gewijzigd van 17 m naar 12 m. De mogelijkheid tot schuiven in de eerste 3 m van de strook voor hoofdgebouwen wordt weggelaten
- afmetingen van de gebouwen: de maximale voorgevelbreedte wordt vastgesteld op 12,40 m, zoals aangeduid op het plan. De bouwhoogte wordt niet gewijzigd: de kroonlijsthoogte blijft 6 m en de nokhoogte 11 m
- zone voor bijgebouwen: de zone voor bijgebouwen wordt vastgelegd op het plan: de voorgevel dient zich op 6 m van de voorgevel van het hoofdgebouw te bevinden, een blinde zijgevel bevindt zich op de perceelsgrens
- bouwhoogte van de bijgebouwen: minimaal 2 m, maximaal 3 m
- strook voor binnenplaatsen en tuinen: een beperkte tuinberging (10 m²) mag opgericht worden met een totale hoogte van maximum 3 m, bestaande uit dezelfde materialen als het hoofdgebouw, hout of metaal. De goede plaatselijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

Functionele inpasbaarheid: de aanvraag wijzigt de functie van de kavels niet: ze blijven bestemd voor de bouw van eengezinswoningen. Mobiliteitsimpact: de loten zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Er is al een zekere verkeersdensiteit aanwezig, die zeer beperkt zal toenemen.

Schaal: de aanvraag heeft geen schaalvergroting tot gevolg. Het aantal loten wordt uitgebreid van 17 tot 18. De overige loten in de verkaveling zijn van vergelijkbare grootte.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid: de nieuwe kavels hebben een oppervlakte van respectievelijk 5,79 a en 6,17 a. De bouwzones hebben een breedte van 12,4 m en een diepte van 12 m. De zones voor de achtertuin hebben een diepte van minimum 10 m. De uitbreiding van het aantal kavels brengt de bouwdichtheid binnen de verkaveling op ca. 11 woningen/ha. Ruimtegebruik en bouwdichtheid zijn aanvaardbaar. De ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving wordt niet overschreden.

Visueel-vormelijke elementen: de bouwbreedte wordt beperkt tot 12,4 m voor het hoofdgebouw. De garage dient voorzien te worden aanpalend aan het hoofdgebouw, met een blinde gevel op de perceelsgrens. De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. De hoofd- en bijgebouwen dienen een architecturaal geheel te vormen, conform de voorgestelde verkavelingsvoorschriften.

Cultureel-historische aspecten: niet van toepassing

Bodemreliëf: wordt niet gewijzigd.

Hinderaspecten: hinder en druk zullen nauwelijks toenemen. Een grote kavel wordt opgesplitst in 2 kleinere, binnen een verkaveling bestemd voor woningbouw.

watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid werd het ontwerp onderworpen aan de watertoets. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Niet van toepassing.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 8 JUNI 2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de wijziging van de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De wijziging wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

- het advies van de gemeentelijke technische dienst dient strikt te worden gevolgd*
- voor het overige blijven de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften van toepassing*
- de geldende reglementering most nageleefd worden, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IVEKA voor elektriciteit en aardgas inzake priveverkavelingen.*

Aan de wijziging worden de volgende lasten verbonden:

de kosten dienen te worden betaald voor de aanleg van nutsleidingen in de verkaveling, volgens de volgende offertes:

- 'VERA: 2 820,00 EUR*
- Pidpa: 1 439,25 EUR*
- Telenet: 443,00 EUR.*

Het attest waaruit blijkt dat de verkavelaar voldaan heeft aan de in de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden, zoals bedoeld in artikel 4.2.16, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zal pas afgegeven worden nadat voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

- de storting van een afdoende financiële waarborg*
- een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.*

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een niet gedateerd verslag adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 augustus 2010, beslist de verwerende partij op 19 augustus 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig het voorgebrachte verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften, zoals toegevoegd in beroep. Zij laat de volgende motieven gelden:

“ ...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag betreft een verkavelingswijziging voor lot 16 van de goedgekeurde niet-vernietigde verkaveling 102/300 dd. 27/07/1995. Lot 16 wordt opgesplitst in twee kavels voor halfopen bebouwing met gekoppelde garages.

De gemeente Ravels heeft na gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag vergund.

De achterliggende buur (eigenaar van lot 15) komt echter in beroep tegen voorliggende verkavelingswijziging daar deze niet past in de omgeving.

De verkavelingswijziging wordt aangevraagd volgens artikel 4.6.7 van de Vlaamse Codex. Voor voorliggende aanvraag heeft slechts 1 eigenaar van een kavel uit de verkaveling bezwaar ingediend. Het bezwaar is identiek aan onderhavig beroepschrift.

Het perceel bevindt zich in woongebied met landelijk karakter, doch het wordt niet begrensd door achterliggend agrarisch gebied waardoor het streven naar doorzichten naar het achterliggende agrarische gebied hier niet van toepassing is. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing, met in de ruimere omgeving ook gekoppelde woningen. Het hoekperceel, gelegen in een woonwijk, is volledig omsloten door andere bouwpercelen, waardoor de gevraagde opsplitsing van het perceel op deze locatie kan aanvaard worden.

De opsplitsing van het hoekperceel creëert twee middelgrote kavels, die uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kunnen aanvaard worden. De percelen hebben een gemiddelde diepte van ca. 30m en een breedte van ca. 20m voor lot [REDACTED] en ca. 15,5m voor lot [REDACTED]. Beide percelen beschikken over voldoende brede zij- en achtertuinstroken. De bouwstrook van de woningen is voldoende groot om een kwalitatieve woning op te richten.

De hinder naar de achterliggende buur, namelijk lot 15 en tevens in eigendom van beroeper, is beperkt. De woning op lot [REDACTED] is minstens 10 m verwijderd van de perceelsgrens. De woning op lot [REDACTED] is nog verder of gelegen van de achterste perceelsgrens. Dit in tegenstelling tot het oorspronkelijke verkavelingsplan waarbij de woning van lot [REDACTED] slechts op 3 m van de perceelsgrens kwam te liggen.

De deputatie is echter wel van oordeel, dat met het oog op de goede ordening van de plaats en om tegemoet te komen aan het bezwaar van beroepers in zover dit betrekking heeft op hinder van bebouwing op de gesplitste percelen, de mogelijkheid om een bijgebouw (tuinberging van maximum 10 m²) te voorzien in de achtertuinstrook dient te worden geschrapt. De door de aanvragers voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften worden in voormelde zin aangepast.

De breedte van de bouwstrook is op plan aangeduid als een indicatieve maat en betreft ca. 12,40m. Deze maat kan aanvaard worden, daar het een indicatieve maat is en slechts het maximaal toegelaten gabariet voorstelt van de voorziene bouwstroken.

Behoudens het aspect van de bijgebouwen in de achtertuinstrook, wordt de argumentatie van het beroepschrift niet weerhouden.

De verkavelingswijziging kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening gedeeltelijk voor vergunning in aanmerking komen: de mogelijkheid tot het voorzien van bijgebouwen in de achtertuinstrook wordt geschrapt. Aan de voorwaarden opgelegd in het collegebesluit van 8 juni 2010 dient te worden voldaan.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard overeenkomstig de in beroep toegevoegde stedenbouwkundige voorschriften, volgens welke de mogelijkheid tot het voorzien van bijgebouwen in de achtertuinstrook wordt weggelaten.

Werden gehoord in zitting van 16 augustus 2010: de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED],
aanvragers, de heren [REDACTED] en [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], belanghebbende derden.

BESLUIT:

*Artikel 1 - Het beroep van de heer [REDACTED], belanghebbende derde, tegen het besluit van 8 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Ravels, waarbij de vergunning voorwaardelijk wordt verleend tot de splitsing van een perceel in twee loten, gelegen [REDACTED], wordt gedeeltelijk ingewilligd en vergunning wordt verleend overeenkomstig het voorgebrachte verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften, zoals toegevoegd in beroep. Aan de voorwaarden, opgelegd in het voormelde collegebesluit van 8 juni 2010 dient te worden voldaan.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 8 juni 2011 met nummer S/2011/0062 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Schending van artikel 4.8.11 en 4.8.16, §3, tweede lid, 1° VCRO

De tussenkomen de partijen formuleren een exceptie met betrekking tot de hoedanigheid van de verzoekende partij. Zij werpen op dat het verzoekschrift geen volledige naam of adres van de verzoekende partij vermeldt, en evenmin een mandaat voorlegt van de eigenaars van de andere kavels in wiens naam zij mede beweert op te treden.

De Raad heeft met het arrest van 8 juni 2011 met nummer S/2011/0062 vastgesteld dat er in hoofde van de verzoekende partij geen sprake kan zijn van een schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 1° VCRO. In zoverre de verzoekende partij verklaart het voorliggende beroep enkel ten persoonlijke titel te hebben ingediend en hierbij, minstens vanaf de zitting waarop de vordering tot schorsing werd behandeld, tevens wordt bijgestaan en vertegenwoordigd door een raadsman, zijnde een advocaat, is dit evenmin het geval voor wat artikel 4.8.11 VCRO betreft. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 8 juni 2011 met nummer S/2011/0062 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

D. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 8 juni 2011 met nummer S/2011/0062 vastgesteld dat, behoudens een verkeerde datering, de verzoekende partij het voorwerp en de draagwijdte van de bestreden beslissing correct heeft aangeduid, en de opgeworpen exceptie derhalve niet kan worden aangenomen. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

E. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5°, a en b VCRO

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen betwisten tot slot de ontvankelijkheid van het beroep omdat het verzoekschrift geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur zou bevatten en evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften, of beginselen zouden geschonden worden.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de aangehaalde argumentatie niet anders kan begrepen worden dan als een schending van de artikelen 4.3.1. §1 en 4.6.7. §2 VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. Zulks blijkt uit de lezing van het, weliswaar onsamenhangend, geformuleerd verzoekschrift en uit de door de verzoekende partij neergelegde toelichtende nota die het verzoekschrift verder structureert en tevens een aantal nieuwe middelen ontwikkelt. De structuur van de toelichtende nota wordt verder gevolgd, met dien verstande evenwel dat in een toelichtende nota in principe geen nieuwe middelen kunnen worden aangevoerd.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“
...
In rechte

Bezwaren tegen het besluit van de Gemeente Ravels waarbij de Deputatie van de Provincie voorbijgaat:

- a. *De gemeente Ravels past de regels van de Codex art. 4.6.7 §2 niet toe, er zijn meer dan de helft eigenaren kavels (9 van 17) bezwaren ingediend in een gezamenlijk bezwaarschrift. (zie bezwaarschrift van 2-7-2010 onder punt a)*
- b. *De vergunning van de verkaveling wordt op plus minus maat 12,40m voorzijde ter visie gelegd en zonder onderliggend matenplan of opmeting in 12,40m veranderd. Hierdoor is het niet uitgesloten dat op gemeenteground dan wel een andere kavel wordt gebouwd. (zie bezwaarschrift van 2-7-2010 onder punt f).*
- c. *De aanvrager heeft de tekening onjuist ingediend. Lot nr. 15 (Dries 3) is 2.65 m achter de voorgevelbouwlijn gebouwd terwijl op de tekening Lot nr. 15 in de voorgevelbouwlijn staat getekend. Hierdoor ontstaat een sprong van 2.65 m naar voren van het nieuw te bouwen pand. Dit geeft een verkeerde situatie weer waarop een besluit is genomen door de gemeente Ravels. (zie toelichting bij de hoorzitting 16-8-2010 bij de Deputatie van de Provincie)*
- d. *De ter visie gelegde vergunning is op 11 juni 2010 ondertekend en de aangeplakte versie op 10 juni 2010. De gemeente Ravels noch de Deputatie van de Provincie gaat hierop in (zie bezwaarschrift van 2-7-2010 onder punt d)*

- e. *Diverse fouten in teksten, die onderling verschillend zijn.*
(zie bezwaarschrift van 2-7-2010 onder punt f)

De gemeente Ravels handelt in strijd met de regels van de Codex, rechtszekerheid – en zorgvuldigheidbeginsel ten aanzien van de punten a t/m e. In de toelichting van de Provincie Antwerpen wordt op bovengenoemde punten ten aanzien van ruimtelijke ordening niet ingegaan. Dit is tegen het beginsel van de motiveringsplicht.

Bezwaren tegen het besluit van de Deputatie van de Provincie:

1. Punt 1, 8 en 9

- *De bezwaren zijn namens 14 kavels (eigenaren) ondertekend en ingediend door penvoerder ██████, stedenbouwkundige.*

Dit wordt onjuist vermeld in:

Punt 1. Dossiergegevens:

- *Tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen werd door de heer ██████, belanghebbende derde, bij de deputatie beroep ingesteld.*

Punt 8. Openbaar onderzoek:

- *Er werd één bezwaarschrift ingediend.*

Punt 9 Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

- *De achterliggende buur (eigenaar van lot 15) komt echter in beroep tegen voorliggende verkavelingswijziging daar deze niet past in de omgeving.*
- *Voor de voorliggende aanvraag heeft slechts 1 eigenaar van een kavel uit de verkaveling bezwaar ingediend.*

2. Punt 3 Omschrijving en historie van de aanvraag:

- *Hierin wordt vermeld dat de bouwhoogte niet wordt gewijzigd. De kroonlijsthoogte blijft 6 en de nokhoogte 11 m. In het verkavelingsplan van 1997 staat echter maximum hoogtes. Hierbij wordt de mogelijkheid ontnomen om iets lagere kroonlijst- en nokhoogte toe te passen. De twee geplande halfopen bebouwing met geschakelde garages vormen dan een massief blok van 30,80 m breedte voor omwonenden. In het oorspronkelijk plan bedroeg deze 17,00 m.*
- *Het ontstane nieuwe stedenbouwkundig beeld is door appellanten in tekening gebracht. Waar voorheen een tuin was bestemd, wordt nu een huis en garage geprojecteerd. Het argument dat op 10 m van de zij-uitgiftelijn beter zou zijn dan op 3 m volgens de oude verkaveling is een non-argument, zie bovengenoemd punt.*

3. Punt 5 Argumentatie beroeper:

- *Ten onrechte wordt voorbijgegaan aan het feit dat niet 9 maar inmiddels 12 van de 17 kavels bezwaar hebben aangetekend en derhalve dient volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.6.7 §2 de voorgestelde verkaveling geweigerd te worden. De wet Ruimtelijke Ordening wordt hier niet toegepast. Twee direct aangrenzende kavels aan de ██████ en ██████ hebben ook bezwaar gemaakt, dus totaal: 14.*
Verder zijn nog twee kavels van de 17 in bezit van de erven Hendrickx.
- *Tevens worden de argumenten van ons bezwaar onder f) punt 1.2, punt 2.1a en punt 2.2 niet genoemd als stedenbouwkundige bezwaar*

4. Punt 8 Openbaar onderzoek:

- *De belanghebbende bewoners van ██████ hebben geen aangetekende kennisgeving gestuurd. Dit is foutief samengevat, het moet zijn: ontvangen van de aanvrager.*

5. Punt 9 Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

- *De breedte van de bouwstrook is op plan aangeduid als een indicatieve maat en betreft ca. 12,40m. Deze maat kan aanvaard worden, daar het een indicatieve maat is en slechts het maximaal toegelaten gabariet voorstelt van de voorziene bouwstroken.*

Ieder verkavelingsplan heeft als grondslag een opgemeten matenplan. Het is dus niet juist dat plus minus maten gebruikt in definitieve bouwkaarten en dan ook zonder opmeting, in vaste maten worden veranderd. Hierdoor kunnen overschrijdingen in gemeentegrond dan wel in de naast gelegen bouwkaarten ontstaan. De beantwoording is juridisch onjuist.

De Deputatie van de Provincie dient over stedenbouwkundige opmerkingen gemotiveerde antwoorden te geven. Zie in de opgenomen voetnoot beschreven uitspraak van de Raad van State, Vereecke, nr. 135.631, 1 oktober 2004.

...

De tussenkomende partijen antwoorden hierop als volgt:

“...

Voor zover mogelijk zullen de aangehaalde argumenten weerlegd worden.

- a. De regels van art. 4.6.7. §2 VCRO werden correct toegepast*

Voormeld artikel bepaalt immers dat de wijziging van een verkavelingsvergunning moet worden geweigerd indien de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Er werd geen schriftelijk bezwaar ingediend door meer dan de helft van de eigenaars. Enkel huidige verzoekende partij heeft bezwaar ingediend. Verzoekende partij stelt, zonder hiervoor enig mandaat voor te leggen de pen te voeren namens 14 kavels. Op deze manier is het natuurlijk gemakkelijk om de vereiste aantallen te behalen. In de bestreden beslissing wordt terecht gesteld dat enkel de verzoekende partij een bezwaar heeft ingediend. Bovendien was dit bezwaar geenszins gegrond en werd dit in de bestreden beslissing op een gemotiveerde wijze weerlegd.

- b. Er is geen enkel probleem met afmetingen*

De plannen die aan de verkavelingsvergunning zijn gehecht zijn opgemaakt door het landmeetkundig bureau [REDACTED] bvba en bevatten alle nodige afmetingen (...).

De stelling dat er gebouwd zou kunnen worden op andermans grond is louter hypothetisch, heeft niet te maken met het al dan niet vermelden van afmetingen op een plan en is desgevallend een zaak voor de burgerlijke rechtbanken.

- c. Het bijgevoegde plan is correct*

Er wordt geen enkel begin van bewijs bijgebracht waaruit zou blijken dat het plan is opgemaakt door landbouwkundig bureau [REDACTED] bvba niet correct zou zijn.

Dit plan komt alleszins overeen met de kadasterplannen (...).

- d. Verzoekende partij leest de bouwvoorschriften niet correct.*

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt in zijn verzoekschrift is er wel degelijk voorzien in een verschil van afmetingen in de hoofd- en bijgebouwen (...).

“Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolumen om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.

Doordat het hoofdvolumen vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het bouwvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling”.

Het is dus niet juist dat de geschakelde garages ook een nokhoogte van 6 meter zullen hebben.

...”

In haar toelichtende nota herformuleert de verzoekende partij haar grieven als volgt:

“ ...

- 1. Ontstentenis van de feitelijke grondslag in het bestreden besluit: geen alleenstaand bezwaar maar meer dan de helft van de kaveleigenaars waren niet akkoord*

In het bestreden besluit wordt door verwerende partij ten onrechte geopperd dat er slechts één eigenaar van een naburige kavel bezwaar heeft ingediend tegen de oorspronkelijke aanvraag en slechts één beroepsschrift werd ingediend tegen de vergunning zoals door het schepencollege verleend.

Deze voorstelling van de feiten is totaal verkeerd en misleidend nu meer dan de helft van de kavelanten zich uitdrukkelijk verzet heeft tegen de wijziging van de verkavelingsvergunning.

Het bestreden besluit gaat geheel ten onrechte voorbij aan het groot aantal eigenaars van de door de oorspronkelijke verkavelingsvergunning toegestane kavels, die bezwaar indienden tegen de wijziging van de verkavelingsvergunning (zie bijkomend stuk 8).

Op geen enkele manier heeft verwerende partij dus rekening gehouden met het groot verzet dat er in de nabije omgeving rees tegen de verkavelingswijziging. Aangezien het bestreden besluit foutief meldt dat er slechts één eigenaar van een kavel bezwaar zou hebben ingediend tegen de splitsing van de desbetreffende kavel is het bestreden besluit hierover minstens onjuist gemotiveerd. Het bestreden besluit vermeldt overigens onterecht dat het beroepsschrift bij de deputatie enkel zou uitgaan van huidige verzoeker, terwijl dit beroep in werkelijkheid integendeel eveneens was ingesteld namens alle bezwaarindieners. Het bestreden besluit bevestigt overigens dat het beroepsschrift quasi identiek is aan het bezwaarschrift (namens meer dan de helft van de kaveleigenaars (zie stuk B en bijkomend stuk 8)). Dit in feite verkeerd uitgangspunt heeft uiteraard repercussies op de beoordeling van de aanvraag door de deputatie na devolutie ingevolge het administratief beroep (zie hierna, sub 2).

Bijgevolg is onder meer artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geschonden.

2. Geen toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag tot wijziging van de verkaveling

Elke vergunningverlenende overheid moet een toetsing doorvoeren aan de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij beoordeelt de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

[...] De hinder naar de achterliggende buur, namelijk lot 15 en tevens in eigendom van beroeper, is beperkt. De woning op lot 16A is nog verder af gelegen van de achterste perceelsgrens. Dit in tegenstelling tot het oorspronkelijk verkavelingsplan waarbij de woning van lot 16 slechts op 3 m van de perceelsgrens kwam te liggen [...]

Verwerende partij heeft de aanvraag van verwerende partij hoogstens getoetst in hoofde van de bewoners van lot 15 van de verkaveling. Uiteraard moet er een volledige toetsing met de omgeving plaatsvinden, te meer nu er door nagenoeg alle kavelanten bezwaar werd ingediend (zie hoger, sub 1). De loutere omstandigheid dat niet de volledige onmiddellijke omgeving werd meegenomen in de beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening, heeft uiteraard repercussies op de verplichting tot beoordeling van het quorum van het verzet en het gegrond karakter van dit verzet (zie hierna, sub 3).

Zodoende is er onder meer sprake van een schending van art. 1.1.4 VCRO, 4.3.1 §1 VCRO, van art. 1 en 2 van de Formele Motiveringswet van 29 juli 1991, van de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur, inz. het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag;

3. Geen eigen toetsing aan art. 4.6.7. §2 VCRO: geen beoordeling van het quorum van het verzet en het gegrond karakter van dat verzet

Art. 4.6.7. §2 VCRO schrijft voor dat de wijziging van een verkavelingsvergunning moet worden geweigerd wanneer meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen tot wijziging van de verkavelingsvergunning (stuk 5a) erkende als volgt:

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend, hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per beveiligde zending en 1 eigenaar heeft een bezwaarschrift ingediend, verwijzend naar een bezwaarschrift dat ingediend werd bij een eerdere aanvraag tot verkavelingswijziging, ondertekend door de eigenaars van 9 loten binnen deze verkaveling. Deze eigenaars bezitten meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels (17 kavels). Uit artikel 4.6.7, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijkt dat de wijziging van 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 schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervaltermijn van 30 dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending, vermeld in §1, tweede lid.

Deze gemotiveerde bezwaren werden vervolgens door het schepencollege kort opgesomd en zonder verdere motivering afgedaan als “niet gegrond en dan ook niet weerhouden”.

In hoofde van het College van Burgemeester en Schepenen (en in hoofde van de Deputatie in het kader van het devolutief beroep) bestaat, na de vaststelling dat meer dan de helft van de eigenaars van de in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning toegestane kavels gemotiveerde bezwaren hadden, een verplichting om de wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren.

Verwerende partij had wel degelijk zelf, ingevolge devolutieve werking van het beroep, een onderzoek moeten doorvoeren naar het quorum en naar het gegrond karakter van dit quorum aan bezwaren in het kader van de toepassing van art. 4.6.7. §2 VCRO. Het feit dat Uw Raad in het arrest over de schorsing van oordeel was dat het verzoekschrift enkel in hoofde van dhr. [REDACTED] werd ingediend, neemt niet weg dat de oorspronkelijke bezwaren wel degelijk werden ingediend namens maar liefst 12 van de 17 kavellanten.

Het totaal gebrek aan eigen onderzoek door de deputatie heeft uiteraard repercussies op de noodzaak kennis te nemen van de exacte draagwijdte en impact van de voorgestelde verkavelingswijziging aan de hand van exacte maataanduidingen (zie verder, sub 4).

Bijgevolg is art. 4.6.7. §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen; van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel geschonden.

4. Geen correcte maataanduidingen: verschalking van de vergunnende overheid

De vergunningverlenende overheid dient haar beslissing te steunen op motieven die zowel juridisch als feitelijk correct zijn en in redelijkheid aanvaardbaar. Het bestreden besluit blijkt gesteund op een onvolledige en foute feitelijke voorstelling.

Art. 3.7. van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning bepaalt onder meer:

[...] Het dossier van de aanvraag voor een nieuwe verkavelingsvergunning bevat minstens de volgende stukken:

[...]

d) de grenzen van het te verkavelen goed, alsmede de aanduiding van de aangrenzende percelen tot een afstand van 10 m van de uiterste grenzen van de verkaveling, met minstens het bovenaanzicht van de bebouwing die hierbinnen voorkomt. In voorkomend geval de weergave welke delen van het goed uit de verkaveling gesloten worden;

e) de kadastrale gegevens van de aangrenzende percelen met vermelding van de huisnummers, voor zover die bestaan

[...]

Uit het dossier van de aanvraag blijkt dat deze maatgegevens ontbraken, zodat de deputatie niet met kennis van zaken heeft kunnen oordelen over de aanvraag, hetgeen des te meer klemmt gelet op het massaal verzet van de kaveleigenaars tegen de voorgenomen wijziging (en substantiële verzwarende) van de verkaveling.

Het is vaste rechtspraak dat het ontbreken van dossiergegevens een substantiële vormvereiste is, wanneer de overheid daardoor verschalkt werd of niet met kennis van zaken heeft kunnen beslissen.

...

Beoordeling door de Raad

1. In een eerste middelonderdeel betoogt de verzoekende partij dat het bezwaar tegen de bestreden beslissing niet alleenstaand was, maar uitging van meer dan de helft van de kaveleigenaars, en de beslissing aldus feitelijke grondslag mist.

De Raad merkt vooreerst op, dat voor wat de vraag betreft wie nu precies administratief beroep instelde tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de verwerende partij, uit het dossier blijkt dat één beroepsschrift werd ingediend, waarop naam en adres van de huidige verzoekende partij zijn vermeld als “*correspondentie adres*”, en waaraan een lijst met namen en handtekeningen van 24 personen, waaronder de verzoekende partij, wonende op 14 verschillende adressen, is gevoegd.

De Raad stelt derhalve vast dat de verwerende partij er ten onrechte van uit ging dat het beroepsschrift enkel door de huidige verzoekende partij werd ingediend. De Raad stelt evenwel ook vast dat in de bestreden beslissing omstandig wordt ingegaan op meerdere van door de verschillende verzoekende partijen geformuleerde bezwaren en met name ook op de door huidige verzoekende partij geuite grieven.

Gelet op het feit dat de bezwaren van de verzoekende partij zijn behandeld, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middelonderdeel.

2. In een tweede middelonderdeel bekritiseert de verzoekende partij de beweerde gebrekkige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, en betwist ze in essentie de deugdelijkheid van de materiële motivering.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om te oordelen of de aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Is zulks niet het geval, dan moet overeenkomstig artikel 4.3.1 § 1 de vergunning worden geweigerd.

De Raad mag zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij onder punt 9 van de hoger geciteerde bestreden beslissing, ingaat op de bredere ruimtelijke context waarin het aangevraagde zich bevindt (woongebied met landelijk karakter), verwijst naar de algemene bouwwijze in de omgeving (vrijstaande bebouwing met in de ruimere omgeving ook gekoppelde woningen), oordeelt dat het betreffende hoekperceel gezien zijn ligging en grootte in aanmerking komt voor opsplitsing tot twee middelgrote kavels met voldoende grote zij- en achtertuinstroken en met elk een oppervlakte die de oprichting van een kwalitatieve woning toelaten. Verder beoordeelt ze de mogelijke hinderaspecten voor de aangrenzende kavels. In dat verband gaat ze ten andere in op het gegeven dat de door het college en burgemeester vergunde wijziging de bouw van twee tuinbergingen van 10 m² toeliet, en gaat ze in op het bezwaar van de verzoekende partij door deze mogelijkheid te schrappen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij wel degelijk een brede afweging heeft gemaakt van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke en met de ruimere omgeving en aldus in redelijkheid tot de vaststelling is kunnen komen dat het aangevraagde – mits de geschrapte mogelijkheid om tuinbergingen op te richten – uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan worden aanvaard.

Het tweede middelonderdeel is ongegrond.

3. In een derde middelonderdeel roept de verzoekende partij een schending in van artikel 4.6.7. §2 VCRO.

Artikel 4.6.7. §2 VCRO luidt als volgt: “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 schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. (...)”.

De Raad stelt vooreerst vast – en anders dan de verzoekende partij voorhoudt - dat uit het hoger geciteerde besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels van 8 juni 2010 blijkt dat slechts één eigenaar een bezwaarschrift heeft ingediend, daarin verwijzend naar een bezwaarschrift dat werd ingediend naar aanleiding van een eerdere aanvraag.

De Raad kan derhalve niet anders dan besluiten dat van artikel 4.6.7. §2 VCRO niet is geschonden nu *in casu* slechts een eigenaar binnen de verkaveling bezwaar heeft ingediend.

Terzijde stelt de Raad ten andere vast dat uit de stukken in het dossier blijkt dat de geformuleerde bezwaren in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen omstandig als ongegrond worden weerlegd.

De Raad stelt verder vast dat, en zoals hoger reeds ten dele opgemerkt, er in de bestreden beslissing wordt opgemerkt dat er slechts één bezwaar werd ingediend bij het gemeentebestuur en dat dit identiek is aan het bij de verwerende partij ingediende beroepsschrift, maar dat er ten onrechte wordt van uitgegaan dat het administratieve beroep door slechts één verzoekende partij werd ingediend. Evenwel stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing de geformuleerde bezwaren als ongegrond heeft weerlegd, maar vooral dat het feit dat meerdere eigenaars administratief beroep aantekenden bij de verwerende partij niet toelaat voorbij te gaan aan de vaststelling dat slechts één bezwaar werd ingediend bij het college van burgemeester en schepenen, zodat aan de voorwaarden om conform artikel 4.6.7. §2 VCRO de wijziging te weigeren, niet voldaan is.

De Raad oordeelt dat dit middelonderdeel juridische grondslag mist en derhalve ongegrond is.

4. In een vierde middelonderdeel werpt de verzoekende partij op dat de bestreden beslissing gesteund is op een onvolledige en foutieve feitelijke voorstelling, en aldus het zorgvuldigheidsbeginsel zou geschonden zijn.

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 Raad meent te kunnen afleiden uit het inleidende verzoekschrift dat de kritiek van de verzoekende partij betrekking heeft op de “+/- 12,40 m voorgevelbreedte” zoals aangegeven op het bij de wijzigingsaanvraag gevoegde plan. De Raad merkt op dat, wanneer een maataanduiding een nauwkeurigheidsmarge bevat, deze marge gebruikelijk gelezen wordt in functie van de laatst aangegeven decimaal, in casu 1 centimeter en verder dat de andere maataanduidingen (onder meer de afstanden tussen het aangevraagde en de perceelsranden) op het bijgevoegde plan wel exact zijn zodat de mogelijke afwijking op de aangegeven 12,40 m hoe dan ook slechts miniem kan zijn.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing hieromtrent opmerkt dat deze maataanduiding aanvaardbaar is, nu het een indicatieve maat betreft die het maximaal toegelaten gabariet voorstelt van de voorziene bouwstroken.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing, door een benaderende maataanduiding te herformuleren tot een maximum toegelaten gabariet, het zorgvuldigheidsbeginsel niet schendt.

In de mate dat de verzoekende partij in haar toelichtende nota dit middelonderdeel uitbreidt tot "het verschalken van de vergunnende overheid" omdat een aantal maatgegevens in het dossier ontbraken, is het onontvankelijk nu de opgeworpen middelen luidens artikel 4.8.16. §3 VCRO in het verzoekschrift moeten worden vermeld.

5. Het eerste middel faalt in al zijn onderdelen. Het is derhalve ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In haar toelichtende nota ontwikkelt de verzoekende partij twee ambtshalve in te roepen middelen. In het eerste hiervan roept de verzoekende partij de volgende schending in:

" ...

1. Geen openbaar onderzoek georganiseerd buiten de verkaveling

In zoverre een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning niet aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen, terwijl een stedenbouwkundige vergunning die afwijkt van een verkavelingsvergunning, wel aan een openbaar onderzoek is onderworpen, schendt art. 4.6.7 VCRO de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Het grondwettelijk hof heeft hierover als volgt uitspraak gedaan (Grondw. Hof 27 januari 2011, nr. 8/2011, p. 67 - 69, eigen onderlijning):

[...]

Het feit dat de eigenaar die de wijziging van de verkavelingsvergunning aanvraagt bij aangetekende brief een afschrift van de aanvraag dient te versturen aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben medeondertekend en dat 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 schriftelijk bezwaar indienen, verantwoordt niet het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit. Het openbaar onderzoek is immers niet beperkt tot de eigenaars van de andere kavels van de verkavelingsvergunning, maar beoogt ook belanghebbende derden die geen eigenaar zijn van een kavel, de mogelijkheid te geven hun eventuele bezwaren kenbaar te maken.

[...]

Bijgevolg dienen in art. 133/28 §1, derde lid, van het decreet van 18 mei 1999 [huidig art. 4.6.7 §1, derde lid VCRO], de woorden "met dien verstande dat de aanvraag nimmer aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen" te worden vernietigd.

Gelet op deze rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, diende er in casu dus wel degelijk een openbaar onderzoek te worden georganiseerd voor derden-omwonenden. Nu dit in casu niet gebeurd is, schendt de bestreden beslissing onder meer art. 4.6.7 VCRO, art. 10 en 11 van de Grondwet.

Aangezien het organiseren van een openbaar onderzoek een essentieel aspect betreft en betrekking heeft op de openbare orde, kan dit middel desnoods ambtshalve door Uw Raad worden opgeworpen.

Uit de combinatie van artikel 3, artikel 8, vijfde lid en artikel 11, §1 van het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen blijkt dat de onder meer in artikel 3 §3 van het voornoemde besluit vermelde aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning moeten worden onderworpen aan een openbaar onderzoek, dat iedereen gedurende de periode van het openbaar onderzoek bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis kan brengen van het college van burgemeester en schepenen en dat de vergunningverlenende overheid zich over de ingediende bezwaren en opmerkingen dient uit te spreken.

Deze openbaarmaking is voorgeschreven, eensdeels, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden, en, anderdeels, om de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen.

De formaliteit van het openbaar onderzoek is dan ook een substantiële pleegvorm.
(R.v.St. NV Pelckmans, 1 juni 2011, nr. 213.629, eigen onderlijning)

Deze rechtspraak is uiteraard ook evident van toepassing op de verplichting tot openbaar onderzoek bij verkavelingswijzigingen. Gelet op het substantieel karakter van het openbaar onderzoek, brengt de schending van de verplichting tot openbaar onderzoek ambtshalve de vernietiging van het bestreden besluit met zich mee.

In casu werden enkel de kaveleigenaars aangeschreven die de aanvraag niet mee hebben ondertekend. Derde-belanghebbenden hebben derhalve niet eens weet gehad van de aanvraag tot wijziging van de verkaveling en konden dus niet reageren. Nu de deputatie (zomaar) poneert dat in de omgeving nog gelijkaardige dubbel- (of koppel-) woningen aanwezig wouden zijn (zonder preciseren!), is het geenszins uitgesloten dat derden buiten de verkaveling, eveneens bezwaar zouden aantekend hebben, net zoals meer dan de helft van de kaveleigenaars dit hebben gedaan. Aangezien het openbaar onderzoek volgens vaste rechtspraak van de Raad van State een substantiële pleegvorm is en zulks krachtens het procedurereglement van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de openbare orde raakt, heeft verzoekende partij evident belang om zulks in te roepen in een ambtshalve middel.

...

Ter zitting merken de tussenkomende partijen op dat na het inleidend verzoekschrift enkel nog middelen die de openbare orde raken kunnen worden opgeworpen, wat volgens hen in casu niet het geval is. Minstens wordt door de verzoekende partij niet gemotiveerd waarom het niet organiseren van een openbaar onderzoek de openbare orde zou raken. Het niet naleven van een substantiële pleegvorm impliceert immers niet noodzakelijk een schending van de openbare orde.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat dit middel pas werd opgeworpen in de toelichtende nota. Daargelaten de vraag of het niet organiseren van een voorgeschreven openbaar onderzoek de openbare orde raakt, merkt de Raad op dat een middel van openbare orde, net zoals de andere middelen, in principe in het inleidend verzoekschrift dient te worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas later is aan het licht gekomen. Dit is *in casu* het geval, nu het geciteerde arrest van het Grondwettelijk Hof inderdaad dateert van na het inleidend verzoekschrift.

De openbaarmaking van een vergunningsaanvraag door een openbaar onderzoek heeft onder meer tot doel om degenen die bezwaren zouden hebben tegen het aangevraagde de mogelijkheid te bieden deze kenbaar te maken. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de medekavelanten werden geraadpleegd en dat de verzoekende partij ter gelegenheid daarvan, een bezwaarschrift heeft ingediend.

De onregelmatigheid die de verzoekende partij aanvoert heeft haar met ander woorden niet verhinderd om haar grieven tegen het aangevraagde kenbaar te maken.

De verzoekende partij heeft derhalve geen belang bij het aanvoeren van deze onregelmatigheid.

Het tweede middel is onontvankelijk.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In een tweede ambtshalve in te roepen middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

1. Geen verslag provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar opgenomen in het bestreden besluit

Krachtens artikel 4.7.22 VCRO moet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep een gemotiveerd verslag opstellen. Dit verslag speelt een cruciale rol in de beroepsprocedure aangezien art. 4.7.23 §1 VCRO expliciet bepaalt dat de deputatie een beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt. Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing, zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

Dit werd bevestigd in Uw arrest van 15 november 2010 (A/2010/0046) en in een arrest dd. 15 februari 2011 (A/2011/009) waarin werd vastgesteld dat de deputatie zich niet mag beperken met een verwijzing naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zonder dat de determinerende overwegingen, in feite en rechte, van dit verslag in de bestreden beslissing zijn opgenomen. Aldus kan immers niet nagegaan worden of de deputatie daadwerkelijk op grond van dit verslag een beslissing heeft genomen, hetgeen een inbreuk op het artikel 4.7.23, § 1, 1e lid VCRO uitmaakt.

In casu wordt in de bestreden beslissing met geen woord gerept over het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zodat uit het bestreden besluit op geen enkele manier blijkt welke de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag

van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waren en niet kan worden nagegaan of de Deputatie van Antwerpen haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag heeft genomen en hierbij eventuele andersluidende overwegingen afdoende heeft weerlegd.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht (arrest RVVB van 29 maart 2011, S/2011/0022) en moet de bestreden beslissing, ambtshalve, worden vernietigd.
...”

De tussenkomende partijen antwoorden hierop ter zitting dat na het inleidend verzoekschrift enkel nog middelen die de openbare orde raken kunnen worden opgeworpen, dat de afwezigheid van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de openbare orde niet raakt en dat het middel derhalve als onontvankelijk moet worden afgewezen. Ook wijzen zij er op dat ook het aanvoeren van ambtshalve middelen tegensprekelijkheid impliceert.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat onderhavig middel pas werd opgeworpen in de toelichtende nota. Zoals hoger reeds benadrukt is de Raad van oordeel dat een middel van openbare orde dat voor het eerst werd opgeworpen in de toelichtende nota in beginsel onontvankelijk is. Een middel van openbare orde dient, net zoals de andere middelen, in principe in het inleidend verzoekschrift te worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas later is aan het licht gekomen. Dit is *in casu* niet het geval, daar de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift onder het tweede middel verwijst naar het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het derde middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Ludo DE JAGER