

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0600 van 26 augustus 2014
in de zaak 1011/0158/SA/8/0121

In zake:

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

advocaten Donatienne RYCKBOST en Emmanuel RYCKBOST
kantoor houdende te 8400 Oostende, E. Beernaertstraat 80
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank VANDE ROSTYNE
kantoor houdende te 9950 WAARSCHOOT, Molenstraat 38
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 2 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge van 6 mei 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste verzoekende partij de verkavelingsvergunning geweigerd voor het verdelen van een perceel in 4 loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 20 augustus 2013 met nummer S/2013/0188 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 19 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Luk JOLY heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid LIPPENS, die loco advocaten Donatienne RYCKBOST en Emmanuel RYCKBOST verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Jan COENE, die loco advocaat Frank VANDE ROSTYNE 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] verzoeken met een aangetekende brief van 7 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen, voor wat betreft de vernietigingsprocedure, beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen evenwel in hun toelichtende nota dat de tussenkomende partijen niet over het rechtens vereiste belang beschikken om tussen te komen in onderhavige procedure. Zij stellen dat de weigering van de verkavelingsvergunning niet gesteund was op de door tussenkomende partijen aangehaalde schending van de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de aangehaalde mobiliteitsproblematiek of de ontsluitingsmogelijkheden, doch enkel voor

zover de verwerende partij oordeelde dat het bouwen op het achterliggende gedeelte van perceel 261G (in de derde of vierde bouwlijn) niet aanvaardbaar zou zijn, welke gronden noch in eigendom noch in gebruik zijn door tussenkomende partijen.

“ ...

Hun belang alsook hun bezwaren en juridische opmerkingen zijn in die zin geheel gericht op de beweerde erfdienstbaarheid van overgang, doch heeft geen betrekking op de middelen zoals aangegeven door verzoekende partijen.

...

In die zin kan worden aangehaald dat in voorliggend geval tussenkomende partijen ook inzake niet over het rechtens vereiste belang beschikken tot tussenkomst aangezien hun tussenkomst in essentie gericht is op de gehele problematiek die betrekking heeft op een burgerrechtelijke aangelegenheid, zijnde de beweerde erfdienstbaarheid van overgang.

...

De bestreden beslissing heeft dan ook geheel terecht geoordeeld dat het beroep van tussenkomende partijen ongegrond was en dat er geen sprake kon zijn van een veiligheidsprobleem of een mobiliteitsprobleem.”

De verzoekende partijen herhalen dan dat hun annulatieberoep gericht is tegen de bestreden beslissing in zoverre ze de verkavelingsaanvraag beoordeelt betreffende de gronden die het L-vormig perceel uitmaken met mogelijkheid van bebouwing van de achtertuinten van lot 2 en 3.

Beoordeling door de Raad

De beschikking van de voorzitter van de derde kamer van 23 maart 2011 houdt slechts in dat de tussenkomende partijen voorlopig worden toegelaten tot de debatten en belet niet dat het verzoek tot tussenkomst alsnog onontvankelijk moet worden verklaard, indien er daartoe redenen blijken bij een onderzoek ten gronde.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen de huidige bewoners zijn van de eigendom van verzoekende partijen, waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft en die zij van de verzoekende partijen hebben gekocht bij onderhandse overeenkomst van 29 december 2006. Zij stellen dat de verkavelingsaanvraag tot gevolg heeft dat zij volledig ingesloten komen te zitten en dat de concrete hinder die de verkavelingsvergunning tussenkomende partijen oplevert dan ook is dat hun toekomstige eigendom niet bereikbaar zal zijn indien zij aldaar geen deur plaatsen en verwijzen naar de bestreden beslissing die stelt dat er op deze manier een verkeersonveilige situatie ontstaat.

De Raad oordeelt dat de tussenkomende partijen van een voldoende belang doen blijken, meer bepaald daar ze aangeven dat ze door de uitvoering van de verkaveling volledig ingesloten zouden kunnen komen te zitten en er een verkeersonveilige situatie zou ontstaan.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 25 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*het verdelen van een perceel in 4 loten*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan 'Brugge-Oostkust' gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 17 oktober 1986 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, 'Polderlaan'. Het perceel ligt hoofdzakelijk in een zone voor woningbouw.

Sinds 4 november 2011 is het perceel eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan '14 Polderlaan'.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, "*Afbakening kleinstedelijk gebied Blankenberge en Cluster van bestaande zonevreemde regionale bedrijven langs de Brugse Steenweg*", dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 11 juni 2008. Het perceel bevindt zich binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge verleent op 6 mei 2010 een verkavelingsvergunning aan de eerste verzoekende partijen. Het college motiveert de beslissing als volgt:

" ...

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel gelegen langs de Polderlaan. De grond is eigenlijk gelegen achter de eerste huizenrij van deze straat en is bereikbaar via een bestaande private toegangsweg. Op het perceel zijn reeds 2 aan elkaar palende woningen met bijgebouwen opgericht. De woning nr. 34 (lot 3) behoort reeds toe aan een andere eigenaar. De eigenaar wenst in deze verkavelingsaanvraag het perceel te verdelen in 4 loten voor open woningbouw.

De verkaveling is gelegen aan de buitenrand van de stad, waar vooral residentieel gewoond wordt. In de directe omgeving zijn er voornamelijk villa's gebouwd. Rechts paalt de verkaveling aan een kampeerterrein.

De verkaveling voorziet woningbouw met 1 bouwlaag en een hellend dak, op een afstand van 5,00 m van de kavelgrenzen. De bestaande bebouwing mag behouden blijven.

" ...

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 juli 2010 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren maar de verkavelingsvergunning toch te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

De toegangsweg is echter nog maar een klein onderdeel van de aanvraag. Bij de behandeling in beroep dient de aanvraag volledig herbekeken te worden. Gezien de L-vorm van het perceel is de bebouwing van het perceel niet evident. Een bebouwing in het bovenste deel, in de strook waar nu ook een garage staat, is quasi onmogelijk omdat 5 m afstand moet gehouden worden van de kavelgrenzen en de woning dan maar 7 m breed zou kunnen zijn. De bebouwing van het stuk grenzend aan de achtertuinen van lot 2 en 3 en aan de camping is mogelijk maar geeft aanleiding tot een zeer lange toegangsweg en tot nog een grotere wirwar aan gebouwen dan op vandaag al het geval is. Daarnaast is

het niet aangewezen om een woning te bouwen in 3 of 4^e bouwlijn. Dit verkavelingsvoorstel kan niet aanzien worden als een duurzame ruimtelijke ordening.

Het was veel beter geweest om de bestaande bebouwing af te breken om een logische verkaveling met kwaliteitsvolle loten te kunnen realiseren. Nu wordt telkens geprobeerd om een reststuk verder te ontwikkelen wat aanleiding zal geven tot een kakafonie van gebouwen.

Niettegenstaande de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het BPA is het niet aangewezen om het verkavelingsvoorstel te vergunnen gezien het aanleiding geeft tot een zeer chaotische ordening en aanleg van het gebied.

Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep van de bewoners van nr. 36 ongegrond te verklaren maar de vergunning toch te weigeren omdat deze niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg.

...

Na de hoorzitting van 3 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 2 september 2010 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft het verkavelen van een stuk grond bereikbaar via een uitweg vanaf de Polderlaan waarop zich reeds twee woningen bevinden. Het betreft een verkaveling in 4 loten: 2 loten voor de bestaande woningen, 1 lot voor een garage en een grotendeels onbebouwd lot dat zich rond de andere loten slingert en waar ook een woning kan op gebouwd worden. De verkavelingsaanvraag is gelegen in een BPA en voldoet aan de voorschriften van dit BPA.

De beroepers zijn de bewoners en toekomstige eigenaars van nr. 36. Zij stellen dat hun woning onbereikbaar wordt door de voorgestelde erfdienstbaarheid van doorgang. Dit wordt echter weerlegd door de raadsman van beroepers stellende dat ondertussen een vergunning bekomen is voor het verplaatsen van de voordeur zodat de beperking van de uitweg tot de eerste 4 m voor de woning nr. 36 geen belemmering vormt voor het veilig betreden van en zelfs stationeren bij de woning. Het beroep kan dan ook als ongegrond beschouwd worden.

De toegangsweg is echter nog maar een klein onderdeel van de aanvraag. Bij de behandeling in beroep dient de aanvraag volledig herbekeken te worden. Gezien de L-vorm van het perceel is de bebouwing van het perceel niet evident. Een bebouwing in het bovenste deel, in de strook waar nu ook een garage staat, is quasi onmogelijk omdat 5 m afstand moet gehouden worden van de kavelgrenzen en de woning dan maar 7 m breed zou kunnen zijn. De bebouwing van het stuk grenzend aan de achtertuinen van lot 2 en 3 en aan de camping is mogelijk maar geeft aanleiding tot een zeer lange toegangsweg en tot nog een grotere wirwar aan gebouwen dan op vandaag al het geval is. Daarnaast is het niet aangewezen om een woning te bouwen in 3 of 4^e bouwlijn. Dit verkavelingsvoorstel kan niet aanzien worden als een duurzame ruimtelijke ordening.

Het was veel beter geweest om de bestaande bebouwing af te breken om een logische verkaveling met kwaliteitsvolle loten te kunnen realiseren. Nu wordt telkens geprobeerd om een reststuk verder te ontwikkelen wat aanleiding zal geven tot een kakafonie van gebouwen.

Niettegenstaande de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het BPA is het niet aangewezen om het verkavelingsvoorstel te vergunnen gezien het aanleiding geeft tot een zeer chaotische ordening en aanleg van het gebied.
...

Dit is de bestreden beslissing.

Door de eerste verzoekende partij werd tevens een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning op het betrokken perceel aangevraagd. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge verleende op 10 juni 2010 de stedenbouwkundige vergunning. Hiertegen werd door de tussenkomende partijen administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij, die de stedenbouwkundige vergunning op 7 oktober 2010 weigert.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 10 november 2010 tegen deze beslissing een beroep ingesteld dat strekt tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het rolnummer 1011/0266/SA/3/0234.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing aan de eerste verzoekende partij betekend met een op 14 september 2010 ter post aangetekende brief. Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een op 13 oktober 2010 ter post aangetekende brief, werd conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a) VCRO tijdig ingediend.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De eerste verzoekende partij kan conform artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 1°, als aanvrager van de verkavelingsvergunning, als belanghebbende beschouwd worden.

De tweede verzoekende partij, die optreedt als mede-eigenaar en in het verzoekschrift haar mogelijk nadeel aantoon, kan beschouwd worden als belanghebbende derde in de zin van artikel 4.8.16. §1, eerste lid, 3°.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO en van artikel 1 §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Zij lichten dit middel toe als volgt:

“Doordat artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bepaalt dat het administratief beroep bij de deputatie kan worden ingesteld door elke natuurlijke of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Doordat in toepassing van artikel 1, §1, tweede lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, in het geval de indiener van het administratief beroep een natuurlijke of een rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, het beroepsschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen dient te bevatten.

Terwijl het ingestelde beroep namens de heer en mevrouw [REDACTED] integraal was gesteund op argumenten van burgerrechtelijke aard en geenszins van administratiefrechtelijke aard.

En terwijl middels de bestreden beslissing dan ook geheel onterecht tot de ontvankelijkheid en in elk geval tot de gegrondheid van het beroep heeft besloten, zodat dient te worden gesteld dat de bestreden beslissing een schending uitmaakt van voornoemde rechtsbepalingen.

...

Middels de bestreden beslissing werd het beroep zoals ingesteld door de heer en mevrouw [REDACTED] ontvankelijk en gegrond verklaard, niettegenstaande het ingesteld beroep integraal was gesteund op hinder of nadelen die van burgerrechtelijke aard waren en niet kunnen worden gelinkt met de bestreden beslissing.

Door de beroepers werd in hun beroepsschrift van 3 juni 2010 immers aangegeven dat zij op heden nog geen eigenaars zijn van de woning gelegen aan de Polderlaan nummer 36 (zijnde één van de delen van de oorspronkelijke woning op perceel 261 G), doch dat zij deze hebben aangekocht bij onderhandse koopovereenkomst van 29 december 2006, zodat zij in de toekomst eigenaar zullen zijn van deze woning en menen hieruit een eigendomstitel jegens de percelen gelegen aan de [REDACTED]

met nummer 36 te kunnen putten waarop zij zich zouden kunnen steunen tot het bestrijden van de verleende verkavelingsvergunning.

Bijkomend menen zij bij voorliggende beroepsakte te kunnen stellen dat middels de verleende verkavelingsvergunning een recht van uitweg zou dienen te worden gecreëerd waarvan de beroepsindieners menen dat deze beweerd contractueel zou zijn vastgelegd en waaraan vervolgens de administratie gevolg zou moeten geven in de te verlenen verkavelingsvergunning.

Middels de bestreden beslissing werd desbetreffend aangegeven :

‘De beroepers zijn de bewoners en toekomstige eigenaars van nr. 36. Zij stellen dat hun woning onbereikbaar wordt door de voorgestelde erfdienstbaarheid van doorgang. Dit wordt echter weerlegd door de raadsman van beroepers stellende dat ondertussen een vergunning bekomen is voor het verplaatsen van de voordeur zodat de beperking van de uitweg tot de eerste 4 meter voor de woning nr. 36 geen belemmering vormt voor het veilig betreden van en zelfs stationeren bij de woning. Het beroep kan dan ook als ongegrond beschouwd worden’

Niettegenstaande het bovenstaande wordt in de bestreden beslissing verder het volgende geoordeeld:

‘De toegangsweg is echter nog maar een klein onderdeel van de aanvraag. Bij de behandeling in beroep dient de aanvraag volledig herbekeken te worden.

...

Het was veel beter geweest om de bestaande bebouwing af te breken om een logische verkaveling met kwaliteitsvolle loten te kunnen realiseren. Nu wordt telkens geprobeerd om een reststuk verder te ontwikkelen wat aanleiding kan geven tot een kakafonie van gebouwen.

Niettegenstaande de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het BPA is het niet aangewezen om het verkavelingsvoorstel te vergunnen gezien het aanleiding geeft tot een zeer chaotische ordening en aanleg van het gebied.

...

Uit het bovenstaande dient dan ook te worden afgeleid dat in de bestreden beslissing een duidelijke tegenstrijdigheid kan worden ontwaard waarbij enerzijds wordt geoordeeld dat het ingestelde beroep ongegrond wordt verklaard en anderzijds, op gronden zoals niet aangebracht door de beroepsindieners weliswaar gegrond en ontvankelijk wordt beschouwd.

...

Desbetreffend dient te worden gesteld dat het belang tot het voeren van voorliggende procedure niet voorhanden is in hoofde van de tussenkomende partijen, zulks gelet op het gegeven dat zij thans over geen eigendomstitel beschikken jegens één of meerdere loten zoals deze zijn opgenomen in de verleende verkavelingsvergunning van 6 mei 2010.

Dat op heden tussenkomende partijen dan ook over geen enkel zakelijk recht beschikken jegens de grond die thans het voorwerp uitmaakt van de verleende stedenbouwkundige vergunning.

...

Gelet op het gegeven dat tot op heden de notariële akte geenszins werd verleden, kunnen tussenkomende partijen op heden dan ook nog over geen enkele rechtstitel beschikken jegens de bedoelde percelen zodat hieruit dan ook onvermijdelijk dient te worden besloten dat het ingesteld administratief beroep onontvankelijk was wegens gebrek aan het rechtens vereist belang.

...

In elk geval dient te worden gesteld dat verzoekende partijen op heden worden geconfronteerd met een weigering van de bestreden verkavelingsvergunning waardoor het, in afwachting van een beslissing van Uw Raad, in elk geval niet langer mogelijk is om tot het verlijden van de notariële akte over te gaan.

Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat niet kon worden aangetoond door de tussenkomende partijen waarin het nadeel jegens de eerste vergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Blankenberge was gelegen, zodat dient te worden gesteld dat de bestreden beslissing in elk geval een schending uitmaakt van artikel 4.7.21 § 2, 2° VCRO alsook van artikel 1 § 1 tweede lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, aangezien geenszins rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ingevolge de bestreden beslissing kunnen worden ontwaard, zulks gelet op het niet voorliggen van een rechtmatige titel.

...

4.- *Het gegeven dat het beroep van de beroepsindieners niet kon worden weerhouden ligt verder in elk geval begrepen in het feit dat zij hun beroepsschrift enkel hebben laten steunen op een argument van burgerrechtelijke aard, waarop middels de bestreden beslissing niet kon worden ingegaan.*

Door beroepsindieners werd middels het beroepsschrift van 3 juni 2010 aangegeven dat bij de redactie van de onderhandse verkoopovereenkomst door verzoekende partijen zou zijn

voorgesteld dat in de toekomst rond hun (nog te verwerven) eigendom een openbare weg zou worden aangelegd waarlangs zij hun toekomstige eigendom over de volledige lengte zouden kunnen bereiken, zowel langs de voor- als langs de achterzijde.

...

Het door beroepsindieners aangehaald argument betreft in wezen een argument van burgerrechtelijke aard en niet van stedenbouwkundige aard. De vergunningverlenende overheid kan geen burgerrechtelijke overwegingen laten bij het beoordelen van de aanvraag.

...

Het kan in voorliggend geval wel zijn dat tussenkomende partijen niet akkoord zijn met de verleende verkavelingsvergunning, doch wanneer zij ervoor opteren een administratieve beroepsprocedure op te starten, dienen zij zich enkel te steunen op administratiefrechtelijke argumenten die door de vergunningverlenende overheid ook daadwerkelijk kunnen worden beoordeeld.

Beroepsindieners zijn zich hiervan echter afdoende bewust daar zij reeds een burgerrechtelijke procedure hebben aangevat bij de Vrederechter van het Tweede Kanton te Brugge en zij daar in essentie het recht van uitweg ter discussie brengen.

...

Gelet op het gegeven dat zulks duidelijk een burgerrechtelijk geschil en geen administratiefrechtelijk geschil betreft, diende middels de bestreden beslissing dan ook worden geoordeeld dat het voorliggend beroep als ongegrond diende te worden verklaard.

...

Duidelijk was dat bij het afsluiten van de overeenkomst met de daaropvolgende addenda op geen enkel ogenblik enige zekerheid voorhanden was aangaande een welbepaald verkavelingsplan, noch dat er enig recht voorhanden zou zijn aangaande een welbepaalde constellatie van de aan te vragen verkaveling dan wel aangaande de aanleg van de wegenis binnen de aan te vragen verkavelingsvergunning.

...

5.1.2.- Bij onderhandse overeenkomst van 9 juli 2009 werd een verkoopsovereenkomst afgesloten tussen respectievelijk verzoekende partijen en de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] beide wonende te 8370 Blankenberge, Polderlaan 52.

...

Aan de onderhandse overeenkomst van 9 juli 2009 werd een eerste addendum gehecht van 18 december 2009 (kenmerk 0100F/001).

...

5.1.3.- Bij overeenkomst van 9 april 2010 werd tussen verzoekende partijen en de heer [REDACTED] mevrouw [REDACTED] een overeenkomst gesloten met betrekking tot een tijdelijk recht tot toegang ten gunste van beroepsindieners.

In deze overeenkomst werd verwezen naar de verkavelingsvergunning te Blankenberge, Polderlaan 34-36 en de problematiek dat partij [REDACTED] toegang dient te krijgen tot de woning nr. 36.

...

Uit bovenstaand overzicht kan het volgende worden afgeleid.

1./- Het lot nummer 2, waarop de woning van beroepsindieners is gevestigd, dat zij thans mogen bewonen ingevolge het addendum van 2007, is in elk geval toegankelijk tot de openbare weg (Polderlaan) en zulk via een aansluiting van de private wegenis die in elk geval voor gebruik openstaat ten gunste van beroepsindieners. Dat zulks dan ook afdoende blijkt uit de ligging van het lot 2 ten opzichte van de private wegenis die onmiddellijk aansluit op de Polderlaan.

2./- Het lot nummer 4, waarop de garages met parkeerplaats zijn voorzien, laat beroepsindieners meer dan ruimte genoeg om de wagen te parkeren, om uit te stappen in alle rust en om met de wagen te bewegen zonder dat hiertoe enige onveiligheid zou kunnen worden gecreëerd.

3./- Zoals aangegeven werd bij overeenkomst van 9 april 2010 tussen verzoekende partijen en de heer [REDACTED] een overeenkomst gesloten met betrekking tot een tijdelijk recht tot toegang ten gunste van beroepsindieners (Stuk 15).

In deze overeenkomst werd verwezen naar de verkavelingsvergunning te Blankenberge, Polderlaan 34-36 en de problematiek dat partij [REDACTED] toegang dient te krijgen tot de woning nr. 36.

1. Partij anderzijds kent bij deze aan partij [REDACTED]
- aan de noordelijke zijde van zijn perceel nr. 34 een tijdelijk recht van doorgang toe
2. Partij enerzijds doet per kerende het nodige teneinde partij [REDACTED]
- stedenbouwkundig een toegang te verschaffen aan de noordwestelijke zijde van de woning nr. 36, in de gevelmuur tussen de punten nr. 77 en 33
3. Op het ogenblik dat de toegang van partij [REDACTED] aan de noordwestelijke zijde van de woning nr. 36 in de gevelmuur tussen de punten nr. 77 en 33, vervalt van rechtswege en zonder ingebrekestelling het door partij [REDACTED] aan partij [REDACTED] toegekende tijdelijk recht van doorgang

...

Beroepsindieners gaan er duidelijk aan voorbij dat voor wat betreft de deuropening aan woning met nummer 36 op heden reeds een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van de woning die precies betrekking heeft op het verplaatsen van de voordeur.

Desbetreffend werd op 10 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning bekomen met als voorwerp een beperkte verbouwing aan de bestaande woning gelegen langs de [REDACTED] bestaande uit het wijzigen van de inkompartij (Stuk 15). Door beroepsindieners tussenkomende partijen werd in het kader van deze aanvraag bezwaar ingediend dat door de stad Blankenberge als onontvankelijk en ongegrond werd beoordeeld.

In de stedenbouwkundige vergunning van 10 juni 2010 wordt desbetreffend aangegeven dat de huidige inkom zich rechts van de aanbouw bevindt en om deze te bereiken dient men over het eigendom nummer 34 te gaan. Deze opening wordt gedicht en de inkom wordt verplaatst naar de voorzijde.

De bestaande bijgebouwen die dienst doen als garage en berging en zich situeren in de linkerachterhoek van het perceel blijven behouden, zulks in tegenstelling tot de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning van 2006.

Gelet op het bovenstaande dient dan ook in elk geval worden gesteld dat een opening zal zijn gegarandeerd ter hoogte van de voorzijde van de woning van de tussenkomende partijen.

...

Desbetreffend mag niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat de private wegenis een einde neemt op het einde van het perceel van beroepsindieners en dat zulks in geen geval een openbare weg uitmaakt waar dagelijks verkeer langskomt. Het betreft enkel een ontsluiting ten gunste van de aangelanden zoals de tussenkomende partijen.

Beroepsindieners kunnen dan ook in elk geval stationeren voor hun woning zonder dat hieromtrent een veiligheidsrisico zou kunnen worden ontwaard.

...

Daarbij zal nog een reglement van inwendige orde worden opgenomen in de notariële aankoopakte zodat een veilige en rustige toegang voor elk van de respectievelijke eigenaars verzekerd wordt.

...

Daarenboven kan worden aangegeven dat het lot nummer 4, waarop de garages met parkeerplaats zijn voorzien, de beroepsindieners meer dan ruimte genoeg laat om de wagen te parkeren, om uit te stappen in alle rust en om met de wagen te bewegen zonder dat hiertoe enige onveiligheid zou kunnen worden gecreëerd."

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota opgemaakt.

3.

De tussenkomende partijen stellen het volgende:

"Artikel 4.7.21, § 2, 2° VCRO bepaalt enkel dat alleen degene die hinder of nadelen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing beroep kunnen aantekenen. In het procedurereglement is opgenomen dat die hinder of nadelen moeten omschreven worden.

Evenwel is nergens opgenomen dat die hinder of nadelen van 'administratieve aard' moeten zijn en niet van burgerrechtelijke aard mogen zijn. Verzoekende partijen trachten hier een bijkomende voorwaarde te creëren die in de wet helemaal niet voorzien is. Dit kan uiteraard niet.

In hun beroepsschrift hebben tussenkomende partijen duidelijk aangegeven welke hinder zij lijden door de verkavelingsaanvraag. Die hinder doet zich op alle mogelijke vlakken voor en beperkt zich niet tot het 'burgerrechtelijke'. De beschreven hinder (onbereikbaarheid) valt duidelijk onder het begrip 'goede ruimtelijke ordening' waarmee bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag rekening moet gehouden worden.

...

Gezien tussenkomende partijen een recht van bewoning verkregen hebben op hun toekomstig woonhuis, beschikken zij over een zakelijk recht t.a.v. de constructie die het voorwerp uitmaakte van de verkavelingsaanvraag van tegenpartij. Een recht van bewoning is immers een zakelijk recht, zodat voldaan is aan de voorwaarde van artikel 4.8.16, § 1, 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

Vanaf hun voordeur is een hoge afsluiting geplaatst, volledig rondom hun eigendom. Tussenkomende partijen voelen zich ingesloten en hadden hun het leven in hun nieuwe woning helemaal anders voorgesteld.

...

Dat hieraan met een reglement van inwendige orde verholpen zal worden, is op heden niet louter dan een belofte. Tussenkomende partijen hebben hier nog geen enkel concreet voorbeeld van gezien. Volgens hen kunnen verzoekende partijen de eigenaars van het achtergelegen perceel hier niet toe overtuigen.

...

De ene zijde grenst aan de eigendom van [REDACTED], waar zij nu op mogen lopen, maar dit is geen oplossing op lange termijn. De andere zijde is niet bereikbaar omdat deze afgesloten is met een afsluiting door de eigenaars van het omliggende perceel. De enige mogelijkheid is de voorzijde, maar dan ontstaat een bijzonder verkeersonveilige situatie.

4.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“Verzoekende partijen wensen er hierbij nog aan toe te voegen dat zij duidelijk aangetoond hebben dat de bestreden beslissing een duidelijke tegenstrijdigheid inhoudt waar enerzijds aangetoond dat het ingestelde beroep ongegrond was en anderzijds de verkavelingsvergunning diende te worden geweigerd omdat het beroep ontvankelijk en gegrond werd verklaard niettegenstaande de beweerde schending van de goede ruimtelijke ordening enkel het bouwen in een derde en vierde bouwlijn betrof en niet gesteund was op een inwilliging van het administratief beroep door tussenkomende partijen.

Daarenboven werd in de bestreden beslissing geoordeeld dat er geen sprake van een mobiliteits- en veiligheidsprobleem, zijnde precies de weerlegging van het beroep van tussenkomende partijen.

Voor het beweerd onaanvaardbaar zijn van het bouwen in derde en vierde bouwlijn gaat de overheid zelf in tegen het opgelegd planologisch kader (zoals bepaald door de stad Blankenberge) in het RUP ‘Polderlaan 14.’

...

In het RUP worden geen beperkingen opgelegd voor het wonen in een derde en vierde bouwlijn voor zover de afstandsbepalingen worden gerespecteerd, wat hier in elk geval zo is.”

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie stellen de verzoekende partijen in hun eerste middel dat het door de tussenkomende partijen ingestelde administratief beroep, dat aanleiding gaf tot de bestreden beslissing, gesteund was op argumenten van burgerrechtelijke aard en geenszins van administratiefrechtelijke aard; dat het administratief beroep integraal was gesteund op hinder en nadelen die van burgerrechtelijke aard waren en niet kunnen worden gelinkt met de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge en dat de tussenkomende partijen geen belang hadden bij het voeren van de administratieve beroepsprocedure daar ze over geen eigendomstitel beschikten jegens één of meerdere loten zoals deze zijn opgenomen in de verleende verkavelingsvergunning van 6 mei 2010.

2.

Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO luidt als volgt:

“§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

...

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing

...”

Artikel 1 §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen luidt als volgt:

“Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.”

3.

Om als derde belanghebbende bij de verwerende partij een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 1 §1 van het besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure op straffe van onontvankelijkheid dat de beroeper, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing in het beroepsschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen geeft.

De tussenkomende partijen moeten het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk mede aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

4.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen in hun administratief beroepsschrift bij de verwerende partij in essentie en onder meer uiteen zetten dat door de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge er een probleem rijst van bereikbaarheid van de woning die zij betrekken, vermits in de verkavelingsaanvraag de eerste verzoekende partij zich beperkt tot een erfdienstbaarheid van toegang tot de eerste 4 m van de woning, die de tussenkomende partijen betrekken, waarbij zich een probleem kan voordoen van veiligheid en parkeermogelijkheid bij hun eigendom.

De Raad oordeelt dat de tussenkomende partijen bij het administratief beroep bij de verwerende partij voldoende aannemelijk maakten dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, meer bepaald doordat er zich een probleem kan voordoen van veiligheid en parkeermogelijkheid bij hun eigendom.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

Tweede middel

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de duurzame ruimtelijke ordening zoals omschreven in artikel 1.1.4 VCRO; 4.3.1, §1 VCRO; 4.3.5. §2 VCRO; de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel en meer in het bijzonder het adagium “*patere legem quam ipse fecisti*”.

Zij lichten dit middel toe als volgt :

“Doordat de toepassing van artikel 1.1.4 VCRO een duurzame ruimtelijke ontwikkeling impliceert waarbij de ruimte wordt beheerd ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat dit de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang brengt.

En doordat overeenkomstig artikel 4.3.1. §1 VCRO een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

En doordat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen zoals vervat in artikel 4.3.5. §2 VCRO.

En doordat een administratieve beslissing geen afbreuk kan doen aan het vertrouwensbeginsel of aan het gelijkheidsbeginsel en meer in het bijzonder aan het principe van het adagium ‘patere legem quam ipse fecisti’.

Terwijl de bestreden beslissing een manifeste schending inhoudt van de duurzame ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 1.1.4 VCRO, daar zij voorbijgaat aan de vereisten van een verantwoord beheer van de ruimte die behoeften van de toekomstige generatie niet in het gedrang brengt aangezien in de bestreden beslissing werd geoordeeld dat door de realisatie van de aangevraagde verkaveling geen kwaliteitsvolle noch duurzame ruimtelijke ordening zou worden gerealiseerd (Eerste onderdeel).

Terwijl de bestreden beslissing duidelijk afbreuk doet aan het vertrouwensbeginsel of aan het gelijkheidsbeginsel en meer in het bijzonder aan het principe van het adagium patere legem quam ipse fecisti (Tweede onderdeel).

...

EERSTE ONDERDEEL

...

5.- Hieronder zal worden aangetoond dat:

- 1./ de bestreden beslissing een manifeste schending inhoudt van de duurzame ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 1.1.4. VCRO, daar zij voorbijgaat aan de vereisten van een verantwoord beheer van de ruimte die behoeften van de toekomstige generatie niet in het gedrang brengt aangezien door het uitvoeren van de werken

- 2./ de bestreden beslissing een schending inhoudt van artikel 4.3.1. §1 VCRO alsook van artikel 4.3.5. §2 VCRO aangezien de deputatie in kader van het administratief beroep op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze in de verleende vergunning getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening

- 3./ de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zoals weerhouden in de bestreden beslissing tegenstrijdig is aan de reeds vroeger doorgevoerde toetsing middels de beslissing van 14 december 2006 aangaande de regularisatievergunning waarbij een overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening voor dezelfde realisatie werd weerhouden

Concreet kan op het volgende worden gewezen.

1. Met betrekking tot het BPA Polderlaan

1.

...

De site is eveneens gelegen binnen de perimeter van het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 14 'Polderlaan'. Het plangebied betreft een gedeeltelijke herziening van BPA nr. 14 'Polderlaan' goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 17 oktober 1986.

...

Lot 1 betreft het L-vormig restgedeelte van de grond met de garage op. Lot 2 betreft de woning nr. 36. Lot 3 betreft de woning nr. 34 en lot 4 betreft de garage horend bij nummer 36 die paalt aan de woning nummer 34.

De zone voor woningen heeft als hoofdbestemming eengezinswoningen. Per lot mag maximaal 60 % van de oppervlakte bebouwd worden en de V/T-index bedraagt maximaal 0,6. De overige oppervlakte moet ingericht worden als tuin en maximaal 30 % mag hiervan verhard worden. De bebouwing moet opgericht worden op 5 m van elke kavelgrens. De bestaande bebouwing mag behouden of verbouwd worden op dezelfde locatie. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter en de woning moet afgewerkt worden met een hellend dak (helling tussen 35° en 55°). De nokhoogte bedraagt maximaal 10 meter.

...

Desbetreffend kan worden gesteld dat het terrein van de aanvraag is gelegen binnen diverse zones van het BPA. Het overgrote deel ligt in een zone voor woongebouwen. Rondom bevindt zich een zone voor hovingen, ter hoogte van de straat een voortuinstrook en de toegangsweg is gelegen in een zone voor verhardingen op privaat domein.

Hieruit kan dan ook duidelijk worden besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA.

...

Middels de bestreden beslissing wordt dan ook integraal voorbijgegaan aan de overeenstemming met het BPA, dat als duidelijk criteria dient te worden gehanteerd, en wordt eveneens voorbijgegaan aan het gegeven dat in elk geval rekening dient te worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Dat artikel 4.3.1 § 2 VCRO duidelijk bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Dat middels de bestreden beslissing hieraan dan integraal werd voorbijgegaan.

...

2. Met betrekking tot het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.- Door de stad Blankenberge wordt thans een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld getiteld "RUP 14 Polderlaan Blankenberge".

...

Door het RUP zal het BPA Polderlaan worden opgeheven, alsook de bestaande verkavelingsvergunning VB 79/2 van 22 mei 1979, zoals gewijzigd op 4 februari 2008.

Niettegenstaande het gegeven dat zulks nog enkel een ontwerp van RUP betreft, dient reeds worden gewezen op het feit dat de aanvraag zoals ingediend door de verzoekende partijen in overeenstemming is met het in opmaak zijnde gemeentelijk RUP 14 Polderlaan.

...

Desbetreffend wordt onder meer een bestemming ingevoerd als 'Zone voor wonen en gemengde zone voor wonen en verblijfsrecreatie.' Het terrein dat het voorwerp uitmaakt van voorliggende bestreden beslissing, zal dan ook komen te liggen binnen deze bestemmingsvoorschriften.

...

Uit het bovenstaande volgt dan ook dat de aanvraag in elk geval in overeenstemming is met het in opmaak zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'RUP 14 Polderlaan', dat thans in openbaar onderzoek ligt.

5.- Middels de bestreden beslissing wordt dan ook integraal voorbijgegaan aan de overeenstemming met het ontwerp RUP, dat als duidelijk criteria dient te worden gehanteerd, en wordt eveneens voorbijgegaan aan het gegeven dat in elk geval rekening dient te worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Dat artikel 4.3.1 § 2 VCRO duidelijk bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

TWEEDE ONDERDEEL

...

Desbetreffend dient er worden op gewezen dat verzoekende partijen op 14 december 2006 een stedenbouwkundige vergunning bekwamen met als voorwerp het verbouwen van een woning (van 1 woning naar 2 woningen) en slopen van bijgebouwen en regularisatie.

In de bedoelde regularisatievergunning werd reeds een oordeel doorgevoerd aangaande de goede ruimtelijke ordening waarbij werd gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg. De architectuur en de bestemming zijn in overeenstemming met de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling (deel wegenis-toegangsweg) en het vigerend BPA in overeenstemming met de bebouwing en hun functies in de omgeving. Desbetreffend wordt aangegeven dat de gecreëerde woonentiteiten voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening SV02 zoals goedgekeurd door de deputatie van West-Vlaanderen. Geoordeeld werd dat de duurzame ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, zodat de aangevraagde vergunning werd verleend.

In de verleende vergunning van 14 december 2006, waarbij aldus reeds een beoordeling werd doorgevoerd van de beoogde ontwikkeling op de integrale site en desbetreffend geen schending werd weerhouden, werd als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de verdeling van het perceel 261 G het voorwerp dient uit te maken van een verkavelingsvergunning waarvan de aanvraag lopende is.

...

Bij beslissing van 6 mei 2010 werd aldus, in de lijn van de regularisatievergunning van 14 december 2006, geoordeeld dat de verkaveling is gesitueerd binnen de contouren van een vigerend BPA, dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met dit BPA en aangezien dergelijke bestemmingsplannen geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven zodat kan gesteld worden dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Door het gegeven dat middels de bestreden beslissing op heden, en in afbreuk van de gedragslijn van de overheid in de voorafgaandelijke administratieve beslissingen aangaande dezelfde ontwikkeling van de site, thans beslist wordt dat door de beoogde verkaveling afbreuk wordt gedaan aan de goede ruimtelijke ordening en geen

verkavelingsvergunning kan worden verleend, terwijl in de voorafgaande regularisatievergunning, waarvan de voorliggende aanvraag een verdere uitwerking is, gelet op de desbetreffende voorwaarde in de beslissing van 14 december 2006, de bestreden beslissing in elk geval een schending uitmaakt van het vertrouwensbeginsel.

Immers worden de rechtmatige verwachtingen van verzoekende partijen, dewelke hij uit het bestuursoptreden put, niet ingewilligd zodat dient te worden gesteld dat door de bestreden beslissing een schending van het vertrouwensbeginsel wordt begaan.

De houding van verwerende partij maakt dan ook een schending uit van het gelijkheidsbeginsel en in het bijzonder van het adagium 'patere legem quam ipse fecisti'.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partijen stellen nog het volgende:

“Verzoekende partijen maken onterecht de sprong van de vergunning verleend op 14.12.2006 houdende de splitsing van de woning van tussenkomende partijen (met voorwaarde tot verkavelingsaanvraag) en de bestreden verkavelingsvergunning.

Ten eerste is het de deputatie niet verboden nieuwe rechtsgronden aan te halen of deze anders in te vullen dan de lagere overheid, ten tweede werd de bestreden verkavelingsaanvraag in concreto in 2006 helemaal niet aan de gemeente Blankenberge voorgelegd, zodat de gemeente Blankenberge zich hierover onmogelijk reeds kon uitspreken. Verzoekende partijen maken hier een verkeerde voorstelling van de feiten.

De gemeente heeft aan de regularisatieaanvraag van 09/05/2006 enkel de voorwaarde gekoppeld dat een verkavelingsaanvraag diende te gebeuren (die reeds hangende was sinds 24/02/2006), maar heeft zich inhoudelijk niet uitgesproken over hoe de verkaveling er moest uit zien.

...

Het is trouwens ook niet dat zo dat wanneer een aanvraag niet indruist tegen een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan dat het daarom sowieso dient goedgekeurd te worden door de vergunningverlenende overheden. De overheid moet rekening houden met duurzame ruimtelijke ordening en de deputatie heeft geoordeeld dat de verkavelingsaanvraag daaraan niet beantwoordde en dit met recht en rede (zie hoger praktische ongemakken).

De deputatie heeft zelfs nog bijkomende zaken vastgesteld aan de verkavelingsaanvraag die indruisen tegen de goede ruimtelijke ordening. Tussenkomende partijen onderschrijven deze uiteraard, maar het is opvallend dat verzoekende partijen hier in hun 60 pagina's tellend verzoekschrift niets over zeggen, noch dit weerleggen.

...”

4.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

“Enkel wanneer het BPA zwijgt over sommige aspecten van een goede ruimtelijke ordening of daarover een eigen beoordelingsruimte laat, moet de vergunningverlenende overheid de bouwaanvraag zelf beoordelen en in haar beslissing toereikend verantwoorden waarom de bouwaanvraag, rekening gehouden met alle relevante feitelijke omstandigheden, eventueel problemen oplevert (R.v.V.b. nr. A/2013/0478 van 20 augustus 2013 in de zaak 1112/0231/A/1/0198).

...

In voorliggend geval waren de bestemmingsvoorschriften, de contouren en het opzet van het BPA afdoende duidelijk en gekend. In de bestreden beslissing wordt dan ook geheel ten onrechte hieraan voorbijgegaan en wordt in wezen, in strijd met een vigerend bestemmingsvoorschrift, geoordeeld dat bepaalde ruimtelijk constructies niet vergunbaar kunnen zijn. Hierdoor wordt door de bestreden beslissing bijkomende criteria gekoppeld aan de bestemmingsvoorschriften zoals opgenomen in het BPA wat niet kan worden aanvaard. De bestreden beslissing heeft dan ook in strijd met artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO vermelde aandachtspunten geoordeeld dat een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening zou voorliggen.

Hierbij mag daarenboven niet worden vergeten dat in de Polderlaan te Blankenberge, alsook in andere straten te Blankenberge het een zeer courant gegeven is dat wordt gebouwd in de derde of de vierde bouwlijn, zonder dat hierbij sprake zou zijn van een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

2. Met betrekking tot het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

...

Als gevolg van het devolutief karakter van het administratief beroep moet de verwerende partij de aanvraag volledig onderzoeken, en dit op basis van een eigen beoordeling van de gehele aanvraag, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag. De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. De verwerende partij is hierbij niet gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich baseert om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het hem opgedragen legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen (R.v.V.b. A/2013/0399 van 23 juli 2013 in de zaak 2010/0367/SA/1/0341).

...

Enkel wanneer het BPA zwijgt over sommige aspecten van een goede ruimtelijke ordening of daarover een eigen beoordelingsruimte laat, moet de vergunningverlenende overheid de bouwaanvraag zelf beoordelen en in haar beslissing toereikend verantwoorden waarom de bouwaanvraag, rekening gehouden met alle relevante feitelijke omstandigheden, eventueel problemen oplevert (R.v.V.b. nr. A/2013/0478 van 20 augustus 2013 in de zaak 1112/0231/A/1/0198).

Vergelijkbaar met wat werd gesteld aangaande het vigerende BPA waaruit duidelijk kon ontwaard worden dat geen strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften voorlag en verwerende partij aldus bij het nemen van de bestreden beslissing een schending van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO beging, wordt zulks in wezen nog verder bevestigd door het thans tussengekomen gemeentelijk RUP 'Polderlaan 14' waardoor het BPA werd opgeheven en de bestemmingsvoorschriften van het RUP thans gelden.

...

Tweede onderdeel

...

Het kan niet worden aanvaard dat enerzijds de plannende overheid in haar uitvoeringsplan dan wel BPA duidelijk de beoogde ordening weergeeft en anderzijds de vergunningverlenende overheid dan weer op casuïstieke wijze dit ruimtelijk orderingsbeleid in twijfel trekt bij een vergunningsbeslissing om niettegenstaande een duidelijke overeenstemming met het planologisch kader, alsnog de gevraagde vergunning te weigeren. Daarenboven gaat de vergunningsverlenende overheid, in voorliggend geval verwerende partij, dan ook duidelijk te boven aan de haar toekomende beoordelingsmarge in het kader van artikel 4.3.1 VCRO juncto 4.3.5 § 2 VCRO.

Uit het bovenstaande volgt dan ook dat de bestreden beslissing een schending inhoudt van artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO alsook van artikel 4.3.5. §2 VCRO aangezien de vergunningverlenende overheid op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze in de verleende vergunning getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening. Daarenboven maakt de bestreden beslissing een duidelijke schending uit van het vertrouwensbeginsel alsook het gelijkheidsbeginsel en in het bijzonder van het adagium patere legem quam ipse fecisti.

Derde middel

1.

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

Zijn lichten dit middel toe als volgt:

“ ...

Doordat in de bestreden beslissing wordt aangegeven dat door eerst de bestaande bebouwing te verkopen en achteraf een aanvraag in te dienen voor de restgrond er geen kwalitatieve bebouwing kan gerealiseerd worden en dat het veel beter ware geweest om de bestaande bebouwing af te breken om een logische verkaveling met kwaliteitsvolle loten te kunnen realiseren.

Terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur een concreet gedragsvoorschrift is met positiefrechtelijk karakter voor de overheid dat door de administratieve overheden kan getoetst worden.

Terwijl het redelijkheidsbeginsel impliceert dat het bestuur, niet de grenzen van de redelijkheid mag overschrijden en dat de administratie de toepasselijke rechtsregels op alle relevante feiten toepast en na behoorlijke afweging van alle ter zake dienende gegevens en belangen beslist. De kern van elke discretionaire bestuursbeslissing is de belangenafweging die het bestuur dient te doen.

...

Desbetreffend dient te worden gesteld dat de motivering zoals weerhouden in de bestreden beslissing in elk geval de grenzen van de redelijkheid, de evenredigheid alsook de zorgvuldigheid ernstig te buiten gaat.

In die zin kan niet worden weerhouden waar in de bestreden beslissing het volgende wordt geoordeeld:

‘ ...

De bebouwing van het stuk grenzend aan de achtertuinen van lot 2 en 3 en aan de camping is mogelijk maar geeft aanleiding tot een zeer lange toegangsweg en tot nog grotere wirwar aan gebouwen dan op vandaag al het geval is. Daarnaast is het niet aangewezen om een woning te bouwen in 3^e of 4^e bouwlijn. Dit verkavelingsvoorstel kan niet aanzien worden als een duurzame ruimtelijke ordening.

Het was veel beter geweest om de bestaande bebouwing af te breken om een logische verkaveling met kwaliteitsvolle loten te kunnen realiseren. Nu wordt telkens geprobeerd om een reststuk verder te ontwikkelen wat aanleiding kan geven tot een kakafonie van gebouwen.

Niettegenstaande de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het BPA is het niet aangewezen om het verkavelingsvoorstel te vergunnen gezien het aanleiding geeft tot een zeer chaotische ordening en aanleg van het gebied.

...

Het bovenstaande wijst er dan ook op dat geen afdoende feitenvinding heeft plaatsgevonden en dat de bestreden beslissing een schending uitmaakt van het zorgvuldigheidsbeginsel

...

Dat het in die zin niet kan worden weerhouden dat een beoordeling van de vergunningverlenende overheid, zulks nadat reeds middels een voorafgaande beslissing tot een overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening werd besloten, thans het oordeel bevat dat het meer aangewezen zou zijn tot afbraak van de bestaande woningen over te gaan en dat zulks de enige wijze tot vrijwaring van de goede duurzame ruimtelijke ordening zou inhouden.

Zulks is niet langer ernstig en maakt dan ook een flagrante schending uit van de beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel alsook het evenredigheidsbeginsel.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partijen stellen het volgende:

“De deputatie heeft wel zeer concreet nagegaan of de verkavelingsaanvraag beantwoordde aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening, getuige daarvan de bijkomende bezwaren die zij ontwikkelde.

Hoger wezen tussenkomende partijen er reeds op dat verzoekende partijen onterecht laten uitschijnen dat in 2006 al positief geoordeeld was over de bestreden verkavelingsaanvraag. Niets is minder waar, er lag toen een totaal andere versie op tafel.

Er kan dan ook geen sprake zijn van enige schending van de beginselen van behoorlijk bestuur.”

4.

In hun toelichtende nota verwijzen de verzoekende partijen wat betreft het derde middel integraal naar het gestelde in het verzoekschrift tot vernietiging.

Beoordeling door de Raad

1.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen in essentie de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 §1 en 4.3.5 §2 VCRO, en verder de schending van motiveringswet, het vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel en meer in het bijzonder het adagium *“patere legem quam ipse fecisti”*.

Meer bepaald verwijzen zij in een eerste onderdeel zowel naar het BPA nr. 14 'Polderlaan' als naar het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP 14 Polderlaan Blankenberge" en in een tweede onderdeel naar de beslissing van 14 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge waarbij een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van een woning (van 1 woning naar 2 woningen en het slopen van bijgebouwen en regularisatie, waarbij zoals zij stelt reeds een beoordeling werd doorgevoerd van de beoogde ontwikkeling op de integrale site en als bijzondere voorwaarde werd opgelegd dat de verdeling van het perceel 261G het voorwerp dient uit te maken van een verkavelingsvergunning waarvan de aanvraag lopende is).

In hun derde middel roepen zij in essentie de schending in van de beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel daar in de bestreden beslissing wordt aangegeven dat door eerst de bestaande bebouwing te verkopen en achteraf een aanvraag in te dienen voor de restgrond er geen kwalitatieve bebouwing kan gerealiseerd worden en dat het veel beter was geweest om de bestaande bebouwing af te breken om een logische verkaveling met kwaliteitsvolle loten te kunnen realiseren.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om 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.

3.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

4.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en dit plan voorschriften bevat die de relevante aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Uit het dossier blijkt dat het terrein van de aanvraag gelegen is in diverse zones van het BPA nr. 14 Polderlaan en dat het overgrote deel ligt in de zone voor woongebouwen. Dat er rondom zich een zone voor hovingen bevindt, ter hoogte van de straat een voortuinstrook en de toegangsweg is gelegen in een zone voor verhardingen op privaat domein en dat de aanvraag, volgens de bestreden beslissing, conform is met de voorschriften van het BPA.

De verzoekende partijen stellen, en worden hierin niet tegengesproken, dat volgens het BPA de zone voor woningen als hoofdbestemming eengezinswoningen heeft en dat per lot maximaal 60% van de oppervlakte moet ingericht worden als tuin en maximaal 30 % hiervan mag verhard worden; dat de bebouwing moet opgericht worden op 5 meter van elke kavelgrens; dat de bestaande bebouwing mag behouden of verbouwd worden op dezelfde locatie; dat de kroonlijsthoogte maximaal 3 meter bedraagt en de woning moet afgewerkt worden met een hellend dak (helling tussen 35 en 55°) en dat de nokhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

5.

In de bestreden beslissing wordt het administratief beroep van de tussenkommende partijen als ongegrond afgewezen omdat de verwerende partij aanneemt dat door het verplaatsen van de voordeur van nr. 36 de beperking van de uitweg tot de eerste 4 m voor de woning nr.36 geen belemmering meer zal vormen voor het veilig betreden van en zelfs stationeren bij de woning. Maar de vergunning wordt geweigerd.

De bestreden beslissing stelt :

“...De toegangsweg is echter nog maar een klein onderdeel van de aanvraag. Bij de behandeling in beroep dient de aanvraag volledig herbekeken te worden.

...

De bebouwing van het stuk grenzend aan de achtertuinen van lot 2 en 3 en aan de camping is mogelijk maar geeft aanleiding tot een zeer lange toegangsweg en tot nog een grotere wirwar aan gebouwen dan op vandaag al het geval is. Daarnaast is het niet aangewezen om een woning te bouwen in 3^e of 4^e bouwlijn. Dit verkavelingsvoorstel kan niet aanzien worden als een duurzame ruimtelijke ordening.

Het was veel beter geweest om de bestaande bebouwing af te breken om een logische verkaveling met kwaliteitsvolle loten te kunnen realiseren. Nu wordt telkens geprobeerd om een reststuk te ontwikkelen wat aanleiding kan zal geven tot een kakafonie van gebouwen. Niettegenstaande de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het BPA is het niet aangewezen om het verkavelingsvoorstel te vergunnen gezien het aanleiding geeft tot een zeer chaotische ordening en aanleg van het gebied.”

6.

Onafgezien van het feit dat de verwerende partij ingevolge de devolutieve kracht van het beroep de aanvraag conform artikel 4.7.21 §1 in haar volledigheid moet onderzoeken, stelt de Raad vast dat de verwerende partij eerst stelt dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van het BPA om dan te besluiten dat het verkavelingsvoorstel niet kan aanzien worden als een duurzame ruimtelijke ordening.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

De Raad oordeelt dat bestreden beslissing tegenstrijdig is en de formele motiveringsplicht schendt. De Raad oordeelt tevens dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende

partij de vergunningsaanvraag voldoende zorgvuldig en in concreto beoordeeld heeft. De motivering is niet afdoende.

De verwerende partij schendt de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

9.

Het tweede en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep van de verzoekende partijen is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 september 2010, waarbij aan de eerste verzoekende partij de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verdelen van een perceel in 4 loten op een perceel gelegen te [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Luk JOLY, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jelleke ROOMS

Luk JOLY