

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 juni 2017 met nummer RvVb/A/1617/0955
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0077/A

Verzoekende partij	de LEIDEND AMBTENAAR van het departement RUIJTE VLAANDEREN vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de heer Eric VAN DE HEYNING vertegenwoordigd door advocaat Jan SURMONT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2300 Turnhout, de Merodelei 112

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 augustus 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het gelijktijdig optrekken van 5 woningen voor groepswooningbouw op de percelen gelegen te 2470 Retie, Geelsebaan 45, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 416A, 313H en 415F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad stelt met een beschikking van 16 januari 2016 vast dat het beroep op het eerste gezicht laattijdig is en bijgevolg klaarblijkelijk onontvankelijk is. De verzoekende partij heeft een verantwoordingsnota ingediend.

De Raad beslist met een beschikking van 17 mei 2016 dat het beroep niet klaarblijkelijk onontvankelijk is, en dat bijgevolg de procedure dient te worden voortgezet volgens de gewone rechtspleging.

2.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 29 juli 2016 toe in de debatten.

3.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 mei 2017.

De verzoekende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

5.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 19 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Retie een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het gelijktijdig optrekken van 5 woningen voor groepswoningbouw” op de percelen gelegen te 2470 Retie, Geelsebaan 45.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 deels in woongebied met landelijk karakter en deels in woonuitbreidingsgebied.

De percelen liggen binnen een op 6 februari 2014 vergunde verkaveling, bestreden door de verzoekende partij met een bij de Raad ingesteld beroep tot vernietiging, gekend onder het rolnummer 1314/0494/A/4/0452.

Er wordt in eerste administratieve aanleg geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 20 januari 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college beslist op 14 april 2015:

“ ...

Overwegende dat volgens artikel 4.7.8 §1 en §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de termijn van behandeling eindigt na de 75 dagen na de volledigheidverklaring afgeleverd op 23.12.2014. Het schepencollege diende een beslissing te nemen uiterlijk op 28/3/2015;

Overwegende dat er geen tijdige beslissing genomen werd en de aanvraag geacht wordt afgewezen te zijn en het een stilzwijgende weigering betreft;

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de stilzwijgende weigering voor Van den Heyning Eric voor R.evolution, voor het gelijktijdig optrekken van 5 woningen bestemd voor groepswooningbouw, op percelen gelegen te Retie, Geelsebaan 45A-B-C-D-E, kadastraal bekend sectie F 415F-416A- 313H

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 29 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 juni 2015:

“ ...

PSA stelt voor om dossier te verdagen voor het organiseren van een openbaar onderzoek en om aangepaste plannen bij te brengen voor de putten:

- De verkavelingsvoorschriften worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Afwijkingen op verkavelingsvoorschriften wat betreft:
 - kroonlijsthoogte woningen loten 1, 2, 4 en 5.
- Afwijkingen mogelijk met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO mits voeren openbaar onderzoek:
 - geen openbaar onderzoek gevoerd.
- Overdekking terrassen achteraan woningen loten 4 en 5 overschrijden zijdelingse bouwlijn: inkorten.
- Schrappen van inritten, dit zijn geen noodzakelijke toegangen tot een garage en niet gelegen binnen de bouwzone, om tuinzone zo groen mogelijk aan te leggen.
- Advies AWV: putten verhuizen naar zijtuinstrook naast woningen -> Aanvrager dient aangepast plan bij te brengen.

...

GOEDE RO: voorwaardelijk OK

Toelichting:

De aanvraag voldoet grotendeels aan de verkavelingsvoorschriften behalve wat betreft de voormelde punten. De verkaveling werd met deze voorschriften goedgekeurd door de deputatie.

De bestaanbaarheid van de verkaveling werd reeds in deze voorgaande vergunningsprocedure beoordeeld. De voorschriften worden geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag voldoet derhalve aan de goede ruimtelijke ordening wanneer de verkavelingsvoorschriften gerespecteerd worden.

Er dient als voorwaarde opgelegd te worden dat de overdekking van de terrassen achteraan de woningen van loten 4 en 5 ingekort worden en dat de opritten op alle loten geschrapt worden (in rood aan te passen op de plannen). De hemelwaterputten en

infiltratieputten dienen verplaatst te worden zodat deze zich niet meer in de achteruitbouwzone bevinden. De aanvrager dient een aangepast plan bij te brengen. Verder dient een openbaar onderzoek gevoerd te worden om de beperkte afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften m.b.t. de kroonlijsthoogte van de woningen op loten 1, 2, 4 en 5 te kunnen toestaan met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- Eric Van de Heyning: OK

Beroep:

- Eric van de Heyning: **verdaagd**

...”

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juni 2015 tot 29 juli 2015 worden geen bezwaarschriften ingediend.

De tussenkomende partij brengt met een brief van 20 juli 2015 aangepaste plannen bij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 30 juli 2015 aanvullend om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden:

“ ...

De inritten zijn nog steeds ingetekend op de aangepast plannen. Zoals reeds in voorgaand verslag gemeld kunnen enkel de strikt noodzakelijke verhardingen toegelaten worden. Er zijn geen garages dus kunnen er ook geen inritten voor vergunning in aanmerking komen. Deze dienen nog op de plannen geschrapt te worden.

VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- Eric Van de Heyning: OK

Beroep:

- Eric Van de Henyning: **voorwaardelijk ingewilligd**

Beslissing: voorwaardelijke vergunning wordt verleend

...”

Na de hoorzitting van 30 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 augustus 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich deels in woongebied met landelijk karakter en deels in woonuitbreidingsgebied.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De aanvraag heeft betrekking op 5 loten, die deel uitmaken van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, door de deputatie verleend op 6 februari 2015. Reeds toen heeft de deputatie geoordeeld dat de verkaveling in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is grotendeels in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften, behalve wat betreft de volgende zaken:

- De kroonlijsthoogte van de woningen op loten 1, 2, 4 en 5 bedraagt 5,3 tot 5,55m. De verkavelingsvoorschriften leggen een gabarit met een kroonlijsthoogte van 6m op. Van deze hoogte kan worden afgeweken met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO, mits het voeren van een openbaar onderzoek. De afwijking is van beperkte aard, temeer daar de harmonie tussen de gekoppelde gebouwen verzekerd wordt door het totaalontwerp voor alle loten.*
- De overdekkingen van de terrassen achteraan loten 4 en 5 overschrijden de zijdelingse bouwlijn. Deze moeten ingekort worden. De aanvrager bracht per schrijven van 20 juli 2015 aangepaste plannen bij, die hieraan tegemoet gekomen. De overdekkingen werden op plan ingekort.*
- De tuinzone dient zo groen mogelijk te worden aangelegd. Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten en deze moeten zich beperken tot de bouwzone. Er zijn geen garages voorzien op de percelen dus kunnen de voorziene opritten niet verantwoord worden. Deze dienen te worden geschrapt. De inritten zijn nog steeds ingetekend op de aangepaste plannen. Enkel: de strikt noodzakelijke verhardingen kunnen toegelaten worden. Er zijn geen garages dus kunnen er ook geen inritten voor vergunning in aanmerking komen. Deze dienen nog op de plannen geschrapt te worden.*

De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dienen aan de vergunning te worden gekoppeld.

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer is voorwaardelijk gunstig. De hemelwaterputten en in infiltratieputten mogen niet in de achteruitbouwzone voorzien worden. Deze dienen verplaatst te worden naar de zijtuinstrook naast de woning.

De aanvrager bracht per schrijven van 20 juli 2015 aangepaste plannen bij. Op deze plannen werden alle hemelwaterputten en-infiltratieputten verplaatst naar de zijtuinstroken.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De aanvraag voorziet per woning een hemelwaterput van 5000 liter en een infiltratieput van 5.000 liter.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag voldoet grotendeels aan de verkavelingsvoorschriften behalve wat betreft de hierboven besproken punten. De verkaveling werd met deze voorschriften goedgekeurd door de deputatie. De bestaanbaarheid van de verkaveling werd reeds in een voorgaande vergunningsprocedure beoordeeld. De voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Mits het inkorten van de overdekking van de terrassen en het schrappen van de opritten voldoet de aanvraag aan deze verkavelingsvoorschriften. Wat betreft de kroonlijsthoogte van de woningen op loten 1, 2, 4 en 5 kan op een geldige manier worden afgeweken.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Eric Van de Heyning (vergunningsaanvrager) tegen de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen van Retie voor het gelijktijdig optrekken -van 5 woningen voor groepswoningbouw op een terrein, gelegen Geelsebaan 45, afdeling 1, sectie F, nrs. 416 A, 313 H, 415 Ê, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Vergunning wordt verleend conform de aangepaste plannen en onder de volgende voorwaarden:

- De inritten dienen geschrapt te worden. Enkele de noodzakelijke toegangen tot de woning mogen verhard worden.*
 - De hemelwaterput en infiltratieput dienen in de zijtuinstrook voorzien te worden conform de aangepaste plannen.*
 - De overdekkingen van de terrassen voorzien achteraan de woningen op loten 4 en 5 dienen ingekort te worden conform de aangepaste plannen.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

Bij arrest van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1448 heeft de Raad de verkavelingsvergunning van 6 februari 2014 vernietigd.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Enige middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar enige middel de schending aan van artikel 159 van de Grondwet, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, artikel 2 en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht, alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij stelt namelijk dat zij op 14 april 2014 een verzoekschrift tot nietigverklaring indiende tegen de verkavelingsvergunning op basis waarvan de bestreden beslissing werd afgeleverd.

De Raad van State oordeelde volgens de verzoekende partij in het verleden reeds dat wanneer een verkavelingsvergunning onwettig werd bevonden, daarmee ook de geldingskracht van vergunningen die hierop gebaseerd zijn, aangetast is en dat deze vergunningen aldus eveneens onwettig zijn. De verzoekende partij verzoekt de Raad dan ook om de middelen uit haar verzoekschrift van 14 april 2014 eveneens te onderzoeken en de onwettigheid van de verkavelingsvergunning vast te stellen.

Hierna neemt de verzoekende partij de volledige uiteenzetting over van de middelen die zij ook heeft aangevoerd in de procedure voor de Raad met het rolnummer 1314/0494/A/4/0495 tegen de verleende verkavelingsvergunning.

1.1

In haar eerste middel in de procedure met het rolnummer 1314/0494/A/4/0495 voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), het gewestplan Herentals-Mol en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht.

Zij zet uiteen dat de percelen waarop de aanvraag betrekking hebben, gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied, waar overeenkomstig artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit enkel groepswooningbouw kan worden toegelaten zolang de bevoegde overheid nog niet heeft beslist over de ordening van het gebied. Krachtens artikel 5.6.5 VCRO kan een gemeente een woonuitbreidingsgebied maar omzetten naar woongebied middels een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg. De verzoekende partij stelt vast dat het woonuitbreidingsgebied in kwestie nog niet geordend werd door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg.

Verwijzend naar de definitie van het begrip ‘wooningbouw’ door de Raad van State in het arrest nummer 201.654 van 5 maart 2010 (*“Onder ‘groepswooningbouw’ in de zin van dit artikel dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen”*), stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte tot de vaststelling is gekomen dat het aangevraagde kan gezien worden als ‘groepswooningbouw’, nu er uit geen enkel document dat voorlag tijdens de aanvraag blijkt dat dit inderdaad het geval was. Uit alle aanvraagdocumenten zou volgens de verzoekende partij in tegendeel blijken dat het eerder om een klassieke verkaveling gaat voor particuliere bebouwing. In het verleden heeft de Raad van State reeds geoordeeld dat dergelijke verkavelingen niet als “groepswooningbouw” gezien kunnen worden. Door aldus op basis van de aanvraagdocumenten vast te stellen dat het *in casu* wel degelijk gaat om ‘groepswooningbouw’, schendt de verwerende partij het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt voorts dat ook de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling bevestigen dat het niet gaat om ‘groepswooningbouw’. Zo wordt er onder meer in het artikel 2.1.D ‘Verschijningsvorm’ gesproken over een ‘tweede bouwer’ en een ‘bestaand gebouw’, waaruit af te leiden valt dat de woningen geenszins gelijktijdig en door verschillende bouwheren zullen worden opgericht. Bovendien laten de stedenbouwkundige voorschriften andere functies dan wonen toe, terwijl er bij ‘groepswooningbouw’ noodzakelijk sprake is van gebouwen bestemd voor bewoning. De verzoekende partij merkt ten slotte nog op dat er geen sprake is van een samenhangend geheel dat zal worden opgericht. Los van het feit dat er wordt voorzien in vier gekoppelde woningen en één vrijstaande woning, voorzien de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling ook in een ‘maximum aan architecturale vrijheid’ voor elke bouwheer.

Nu het niet gaat om een groepswooningbouwproject dient er volgens de verzoekende partij dan ook te worden vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming bevonden kan worden met de stedenbouwkundige (bestemmings-)voorschriften die vervat liggen in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, en diende de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO te worden geweigerd.

De verzoekende partij verduidelijkt nog dat de bestreden beslissing ingevolge de schending van het redelijkheidsbeginsel ook de schending inhoudt van de materiële motiveringsplicht, en dat er gelet op de afwezigheid van draagkrachtige motieven ook een schending van de formele motiveringsplicht dient te worden vastgesteld.

In ondergeschikte orde voert de verzoekende partij nog aan dat de motivering van de bestreden beslissing in elk geval niet afdoende is, aangezien een woonuitbreidingsgebied een reservegebied uitmaakt zodat de verwerende partij gehouden is tot een strengere motiveringsplicht wanneer zij van mening is dat het om groepswoningbouw gaat en het woonuitbreidingsgebied desgevallend kan worden aangesneden. Het louter hanteren van de definitie van ‘groepswoningbouw’ door de Raad van State, zonder hierbij *in concreto* aan te duiden waarom de aanvraag hieraan voldoet, volstaat dan ook niet als motivering van de bestreden beslissing.

1.2

In het tweede middel, dat eveneens integraal wordt hernomen, voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij wijst er namelijk op dat het perceel van de aanvraag over de volledige breedte aansluit bij het achterliggende, nog onontwikkelde deel van het woonuitbreidingsgebied, waardoor het perceel een strategische ligging heeft aan de rand van het onontwikkelde woonuitbreidingsgebied. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar deelt deze mening, en stelt in zijn advies dat de rest van het gebied volledig dreigt te worden ingesloten door de oriëntatie van de voorgestelde kavels, zodat er geen sprake is van een duurzame invulling van het woonuitbreidingsgebied.

Volgens de verzoekende partij is de weerlegging van deze bevinding van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing niet afdoende of deugdelijk gemotiveerd. De motivering wordt niet geschraagd door een correcte feitenvinding. Uit het verkavelingsplan blijkt namelijk dat het onbebouwd perceel dat zou moeten zorgen voor een ruimte voor wegenis naar het achterliggende woonuitbreidingsgebied hiervoor niet benut zal kunnen worden, aangezien de toegang tot het achterliggende woonuitbreidingsgebied gehinderd wordt door de woning van de aanvrager. Deze achterliggende villa zal bovendien door de uitvoering van de verkaveling een nieuwe oprit nodig hebben, en de ontsluiting zal moeten gebeuren via dat onbebouwde perceel. Het feit dat dit niet afdoende onderzocht werd, wijst op een grove onzorgvuldigheid in hoofde van de verwerende partij.

De verwerende partij kon volgens de verzoekende partij dan ook niet zonder miskenning van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel tot het oordeel komen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Aangezien de aanvraag de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied wel degelijk in het gedrang brengt en aldus strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, had de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 en §2 geweigerd moeten worden.

2.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij dat de procedure “zonder voorwerp” is aangezien de verkavelingsvergunning van 6 februari 2014 door de Raad vernietigd werd in het arrest van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1448.

3.

De verzoekende partij verwijst in haar toelichtende nota eveneens naar het arrest met nummer RvVb/A/1516/1448. Zij stelt dat haar middel aldus gegrond is en dat de thans bestreden beslissing vernietigd moet worden, nu de verkavelingsvergunning de rechtsgrond van de bestreden beslissing uitmaakte. Minstens dient de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij uit het rechtsverkeer gehaald te worden omwille van de rechtszekerheid.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het middel in essentie dat de bouwaanvraag (overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO) louter werd getoetst aan en derhalve louter is gesteund op de verkavelingsvergunning van 6 februari 2014, die evenwel onwettig is en overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, zodat ook de bestreden stedenbouwkundige vergunning onwettig is.

2.

Het wordt door partijen niet betwist dat de bestreden beslissing (inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening) louter steunt op de verkavelingsvergunning van 6 februari 2014.

Dit blijkt overigens duidelijk uit de bestreden beslissing, waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

De aanvraag voldoet grotendeels aan de verkavelingsvoorschriften behalve wat betreft de hierboven besproken punten. De verkaveling werd met deze voorschriften goedgekeurd door de deputatie. De bestaanbaarheid van de verkaveling werd reeds in een voorgaande vergunningsprocedure beoordeeld. De voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Mits het inkorten van de overdekking van de terrassen en het schrappen van de opritten voldoet de aanvraag aan deze verkavelingsvoorschriften. Wat de betreft de kroonlijsthoogte van de woningen op loten 1, 2, 4 en 5 kan op een geldige manier worden afgeweken.

...”

3.

Met zijn arrest nummer RvVb/A/1516/1448 van 16 augustus 2016 (in de zaak met rolnummer 1314/0494/A/4/0452) heeft de Raad voormelde verkavelingsvergunning van 6 februari 2014 vernietigd omdat de aanvraag geen betrekking heeft op groepswoningbouw.

Gelet op de rechtsgevolgen van dit vernietigingsarrest, is de betreffende verkavelingsvergunning retroactief uit het rechtsverkeer verdwenen en wordt ze geacht nooit te hebben bestaan. Hierdoor is de determinerende rechtsgrond voor de bestreden beslissing vervallen.

4.

Ingevolge het verdwijnen van de (enige) juridische grondslag waarop de bestreden beslissing is gesteund (hetgeen een onwettigheid betreft die de openbare orde aanbelangt en door de Raad zelfs ambtshalve kan worden gesanctioneerd), vernietigt de Raad, zonder verder wettigheidsonderzoek, de bestreden beslissing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §2 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Eric VAN DE HEYNING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 augustus 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het gelijktijdig optrekken van 5 woningen voor groepswoningbouw op de percelen gelegen te 2470 Retie, Geelsebaan 45 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, 416A, 313H en 415F.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 juni 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT