

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0724 van 1 maart 2016
in de zaak 1112/0742/A/9/0661

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frederick BRULOOT
kantoor houdende te 9052 Zwijnaarde (Gent), Bollebergen 2A bus 20
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 juni 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 26 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ontvankelijk en ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een vergunning tot het wijzigen van twee verkavelingsvergunningen geweigerd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te en met als kadastrale omschrijving , nummers zoals vermeld in de beslissing.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Bij beschikking van 25 januari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de negende kamer.

Met een tussenarrest van 28 januari 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer beslist om de debatten te heropenen en de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen om opnieuw te verschijnen voor de openbare zitting van 16 februari 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frederick BRULOOT die voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 27 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een wijziging van twee verkavelingsvergunningen.

De aanvraag beoogt de wijziging van de verkavelingen 'Villapark I' en 'Villapark II', achtereenvolgens vergund op 24 maart 1987 en op 30 juni 1992. De motivatienota licht toe dat de wijziging bestaat in een omzetting van de hoofdbestemming 'verblijfsrecreatie' naar enkel 'eengezinswoningen'. De aanvraag wil ook de oprichting van tuinhuisjes mogelijk maken en verkavelingsvoorschriften voor de aanleg van terrassen invoeren.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oostende-Middenkust', vastgesteld bij koninklijk besluit van 26 januari 1977, in woongebied gelegen.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 13 juni 2011 tot en met 12 juli 2011 wordt gehouden, wordt er een bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 10 november 2011 de aangevraagde wijziging van de verkavelingsvergunningen aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 13 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij beslist op 26 januari 2012 om het beroep van de verzoekende partij in te willigen. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen "wordt gelet op de laattijdigheid vernietigd".

De verzoekende partij tekent vervolgens op 8 februari 2012 tegen de stilzwijgende weigering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 april 2012 om dit beroep niet in te willigen en een wijziging van de verkavelingsvergunningen te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 april 2012 beslist de verwerende partij 26 april 2012 om het beroep niet in te willigen en een wijziging van de verkavelingsvergunningen te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag betreft 2 bestaande achterliggende verkavelingen Villapark I en II die toegankelijk zijn via de [REDACTED] in [REDACTED]. Het betreft een vakantiepark met vrijstaande huisjes. De verkavelingen palen ten noorden aan een residentiële buurt met een buurtwinkel. Ten zuiden palen de verkavelingen aan een open landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat tevens aangeduid is als ruimtelijk kwetsbaar gebied (voor het duingebied belangrijke landbouwgebied).

Het ontwerp voorziet het wijzigen van de bestaande goedgekeurde verkavelingen Villapark I en Villapark II (goedgekeurd op respectievelijk 24/03/1987 en 30/06/1992) bestaande uit 147 kavels in totaal. De aanvraag voorziet de wijziging van de hoofdbestemming van 'verblijfsrecreatie' naar enkel eengezinswoningen. Er worden ook bijkomende voorschriften voorzien die het plaatsen van tuinhuisjes (maximum 10 m²) en het aanleggen van terrassen (maximum 30 m²) mogelijk maakt en regelt.

...

4B *TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN*

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Volgens het aanvraagformulier en volgens het plan heeft de aanvraag betrekking op alle loten van de verkaveling ([REDACTED]). De aanvraag werd ingediend door de [REDACTED]. Volgens de beschikbare kadastrale gegevens werden geen eigendommen teruggevonden voor de [REDACTED]. Het aanvraagformulier werd in naam van de [REDACTED] ondertekend door mevr. [REDACTED]. Volgens de beschikbare kadastrale gegevens is mevr. [REDACTED] de eigenares van de wegen van de verkaveling, een elektriciteitscabine en een berging. Volgens de beschikbare kadastrale gegevens heeft mevr. [REDACTED] geen enkel lot in eigendom.

Volgens artikel 4.6.7. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel een wijziging aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) merkte in haar verslag terecht op dat met voorliggende aanvraag geen wijziging van alle loten ([REDACTED]) van de verkaveling kan aangevraagd worden.

Ter hoorzitting stelde de raasman van aanvrager dat het om een materiële vergissing moet gaan en werden mandaten neergelegd van 2/3 van de kavels. Ook verklaarde raadsman dat het enkel gaat om die kavels waarvoor volmacht kan worden voorgelegd. Deze stelling dient tegengesproken. In het aanvraagformulier wordt duidelijk vermeld dat het om de kavels [REDACTED] gaat. Ook het inplantingsplan heeft het over de volledige verkaveling.

De aanvraag is dus in strijd met artikel 4.6.7. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zodat er een legaliteitsbelemmering ontstaat om de aanvraag te kunnen vergunnen.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan het volgende opgemerkt worden:

Een eigenaar van een lot uit de verkaveling heeft bezwaar ingediend. Zoals ook aangehaald wordt in dit bezwaar, kan men zich de vraag stellen of het vakantiepark en de bestaande vakantiehuisjes wel geschikt zijn voor permanente bewoning (bijvoorbeeld qua isolatie, nutsvoorzieningen, voldoende parkeerplaatsen, ...).

In de laattijdige weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt ook terecht aangehaald dat het slechts gedeeltelijk wijzigen van de oorspronkelijke verkavelingen niet wenselijk is en niet getuigt van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van de materiële motiveringsplicht in samenhang met de beginselen van behoorlijk bestuur, te weten het vertrouwens- en redelijkheidsbeginsel, en van artikel 4.3.1, §1, eerste en tweede lid VCRO:

“ ...

De bestreden beslissing motiveert het negatieve besluit als volgt (onder 4D. Conclusie):

Volgens artikel 4.6.7. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel een wijziging aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft. Met voorliggende aanvraag kan dus geen wijziging van alle loten ([REDACTED]) van de verkaveling aangevraagd worden. Ter

hoorzitting stelde de raadsman van aanvrager dat het om een materiële vergissing moet gaan en werden mandaten neergelegd van 2/3 van de kavels. Ook verklaarde de raadsman dat het enkel gaat om die kavels waarvoor volmacht kan worden voorgelegd. Deze stelling dient tegengesproken. In het aanvraagformulier wordt duidelijk vermeld dat het om de kavels ■■■■■ gaat. Ook het inplantingsplan heeft het over de volledige verkaveling.

De aanvraag is dus in strijd met artikel 4.6.7. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zodat er een legaliteitsbelemmering ontstaat om de aanvraag te kunnen vergunnen.

In casu ligt overduidelijk een gebrek aan draagkracht van de motivering voor gelet op de gebrekkige binding tussen de beslissing en de feiten die als grondslag dienen voor de beslissing. De relevante feiten, waarop de overheid haar beslissing baseert, moeten vanzelfsprekend bestaan en juist zijn (...).

Immers, van meet af aan heeft verzoekster duidelijk gemaakt dat de wijzigingsaanvraag enkel dient voor de kavels waarvan zij machtiging bekomen heeft. Per vergissing moeten in het aanvraagformulier alle kavelnummers opgenomen geweest zijn – doch enkel daar. Uit de bijgevoegde motivatienota (stuk 4) en het situeringsplan (stuk 5) bleek alvast overduidelijk dat het om 2/3^e van de kavels handelde.

Ook het beroepschrift bij de deputatie (stuk 8) kon hierover geen twijfel laten bestaan: enkel twee derden van de kavelnummers werden hierin opgenomen.

Overigens heeft de raadsman van verzoekster nog een aanvullende nota na het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar dd. 16 april 2012 (stuk 9) opgesteld, waarbij wederom werd benadrukt dat een kennelijke materiële vergissing in het spel moet zijn indien de mening wordt toegedragen dat voor alle kavels een wijziging wordt aangevraagd. Zie hieromtrent p. 2 en 3 van de aanvullende nota:

De stedenbouwkundig ambtenaar beroept zich op enkele kennelijke materiële vergissingen in zijn verslag.

Eerstens vergist de stedenbouwkundige ambtenaar zich in het feit dat de wijzigingsaanvraag betrekking zou hebben op alle loten van de verkaveling.

Villapark I kent 95 eenheden en Villapark II 52 eenheden. Uit de oplijsting in het beroepschrift en in de oorspronkelijke aanvraag (stuk 4) [beter: motivatienota] blijkt onmiddellijk dat geen wijziging voor de totaliteit van de kavels werd aangevraagd.

Aldus werd de aanvraag ingediend voor 68 kavels van Villapark I en 33 kavels van Villapark II. Bijkomend kan het overzicht met aanduiding van ondertekening van opdracht- en aanvraagformulier dit aantonen (stuk 7).

Waarschijnlijk heeft het groot aantal kavels voor dergelijke verwarring gezorgd.

Het College van Burgemeester en Schepenen van ■■■■■ lijkt bijkomende kavelnummers te hebben opgenomen in haar beslissing, doch dit vormt wederom een element om dergelijke beslissing te hervormen gezien zij verkeerdelijk bijkomende perceelnummers vermeldt.

Tweedens werd uitdrukkelijk in de oorspronkelijke aanvraag als in het beroepschrift aangegeven dat ■■■■■ de beheerder van de betreffende ■■■■■ is en door de zakelijk gerechtigden van de kavels voldoende gemachtigd is, zoals blijkt uit de bijgevoegde documenten van de oorspronkelijke aanvraag.

Ingevolge artikel 4.2.23. VCRO kan een vergunning zonder plichtplegingen worden overgedragen. Dit behelst het zakelijk karakter dat aan alle vergunningen eigen is. De eigenaars van de kavels hebben aldus rechtsgeldig volmacht gegeven aan ■■■■■ om voor

hen de wijzigingsaanvraag en navolgend beroep in te dienen.

Van enige legaliteitsbelemmering kan zodoende geen sprake zijn.

Er werd aldus benadrukt dat wel degelijk de eigenaars (twee derden van het geheel) een kavelwijziging nastreefden, met neerlegging van de opdrachtformulieren van de eigenaars die zich thans in het administratief dossier bevinden.

Desalniettemin wordt – in tegenstelling tot hetgeen nogmaals werd duidelijk gemaakt aan de deputatie ter hoorzitting van 17 april 2012 – door de deputatie rekening gehouden met de wijzigingsaanvraag voor ALLE kavels. En daaruit werd de legaliteitsbelemmering afgeleid.

De deputatie heeft aldus geen rekening gehouden met de correcte feiten, waardoor geen draagkrachtige motieven ten grondslag van de beslissing liggen. In tegendeel, uit bovenstaande blijkt zelfs dat de verantwoording van de bestreden weigering berust op een onjuiste beoordeling van de aanvraag zelf, zodat de motieven alleen al om deze reden feitelijk en juridisch incorrect en ondeugdelijk zijn : de aanvraag had enkel betrekking op de kavels behorende aan de kaveleigenaars waarvoor de aanvraag werd ingediend.

Maar er is meer.

*Immers luidt art. 4.3.1. §1, tweede lid VCRO uitdrukkelijk :
(...)*

Tegelijk staat vast – want verwerende partij vermeldt het zelf expressis verbis in de bestreden beslissing – dat zo dit niet al ab initio het geval was, dan toch minstens in de administratieve beroepsprocedure aan verwerende partij op niet mis te verstane wijze werd duidelijk gemaakt dat met de aanvraag enkel een verkavelingswijziging wordt beoogd ter zake de kavels toebehorend aan de eigenaars door dewelke verzoekster uitdrukkelijk met de wijzigingsaanvraag werd beopdracht. Op de hoorzitting zelf werd dit overigens nogmaals uitdrukkelijk door de raadsman van verzoekster bevestigd, gegeven waarvan in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgave wordt gedaan.

In dit opzicht kan verwerende partij niet voorhouden dat hij er bij het nemen van de bestreden beslissing nog in redelijkheid van kon uitgaan dat met de aanvraag van verzoekster werd beoogd om een verkavelingswijziging te bekomen voor alle kavels, en is het onmiskenbaar dat verwerende partij er gewis van op de hoogte was dat het voorwerp van de beoogde wijziging is beperkt tot de geïndividualiseerde kavels zoals uitdrukkelijk door verzoekster aangegeven.

Verwerende partij had in deze context dan ook moeten vaststellen dat, gezien de verschaftte duidelijkheid nopens de omvang van het voorwerp van de wijzigingsaanvraag, voor de aanvraag geen legaliteitsbelemmering bestond in de mate dat de ermee beoogde verkavelingswijziging zich beperkt tot de kavels toebehorend aan de kaveleigenaars door welke verzoekster werd beopdracht.

Minstens – i.e. in de hypothese dat verwerende partij de aanvraag blijvend kon beoordelen als zich uitstrekkende tot alle kavels binnen de verkavelingen (quod non) – had verwerende partij in het licht van art. 4.3.1., §1, tweede lid VCRO ertoe moeten besluiten dat de “overeenstemming met het recht” toch kon worden bereikt – en mitsdien de verkavelingswijziging toch kon worden toegestaan – door het voorzien van de uitdrukkelijke voorwaarde dat de wijziging zich beperkt tot de kavels van de

geïndividualiseerde eigenaars welke aan verzoekster opdracht gaven tot wijzigingsaanvraag.

Evenwel deed verwerende partij in casu geen van beide.

In de bestreden beslissing wordt niet verantwoord waarom de door hem ingeroepen legaliteitsbelemmering ter zake de kavels van eigenaars waarvan verzoekster geen opdracht tot aanvraag ontving zich ook zou moeten opdringen aan de wijzigingsaanvraag in de mate dat deze wel degelijk betrekking heeft op kavels van eigenaars die verzoekster beoedrachten.

Al evenmin motiveert verwerende partij waarom in casu een toepassing van art. 4.3.1., §1, tweede lid VCRO niet eens overwogen werd, spijs de omstandigheid dat de toelichting van verzoekster op de hoorzitting, in samenhang met het beroepschrift en de aanvullende nota, niet anders kon worden begrepen dan dat verzoekster minstens op dergelijke toepassing aanstuurde.

Alle in het middel aangehaalde beginselen en bepalingen worden aldus door de bestreden beslissing geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek en berust op een onjuiste beoordeling van het voorwerp van de aanvraag. Dit standpunt kan hoegenaamd niet worden bijgetreden.

Verwerende partij heeft een legaliteitsbelemmering vastgesteld omdat de gevraagde verkavelingswijziging betrekking heeft op alle kavels daar waar verzoekende partij krachtens artikel 4.6.7, §1 VCRO enkel een verkavelingswijziging kan aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft. Daar waar verzoekende partij een creatieve oplossing probeert te bieden door te stellen dat dit een materiële vergissing betreft en hiervoor ondermeer verwijst naar de motivatienota bij de aanvraag en de voorgaande vergunningsaanvragen, moet worden vastgesteld dat uit minstens evenveel andere stukken van het dossier, zoals het liggings- en inplantingsplan alsook het aanvraagformulier, blijkt dat de aanvraag tot verkavelingswijziging wel degelijk op alle loten van de verkaveling betrekking heeft. Het mag hier dan misschien een materiële vergissing betreffen, ze heeft wel betrekking op het voorwerp van de aanvraag! Het is dan ook niet meer dan logisch en geenszins kennelijk onredelijk dat verwerende partij absolute duidelijkheid nastreeft op dit vlak, te meer daar bij latere vergunningsaanvragen hierover discussies kunnen rijzen en de rechtszekerheid op die manier in het gedrang kan worden gebracht.

Het is dan ook onbegrijpelijk dat verwerende partij wordt verweten in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO geen voorwaarde te hebben opgelegd! Krachtens artikel 4.3.1 VCRO kunnen immers geen voorwaarden worden opgelegd om leemten van een onvolledige of onjuiste aanvraag op te vangen laat staan om een onjuiste aanvraag te remediëren. Verzoekende partij meent dus dat verwerende partij door middel van het opleggen van een voorwaarde zelf het voorwerp van de aanvraag kan afbakenen! Het behoeft geen betoog dat een vergunningsvoorwaarde enkel betrekking kan hebben op bijkomstige

gegevens (...), wat in deze geenszins het geval is. Meer zelfs de Raad heeft in het verleden reeds gesteld dat in een vergunningsbeslissing geen voorwaarden kunnen worden opgelegd die een wijziging, uitbreiding of beperking van de vergunningsaanvraag impliceren (...).

Verder valt het ook niet in te zien in welke zin er in hoofde van verwerende partij sprake is van een schending van het vertrouwensbeginsel. De deputatie heeft geenszins onrechtmatige verwachtingen opgewekt in hoofde van verzoekende partij. Ook wat het redelijkheidsbeginsel betreft valt de deputatie niets te verwijten. Een schending van het redelijkheidsbeginsel vereist immers een manifest onjuist gebruik van de beslissingsvrijheid waarover de deputatie beschikt (...). Bij het bepalen of de aanvraag al dan niet strijdig is met artikel 4.6.7, §1 VCRO beschikt zij immers niet over enige beleidsvrijheid en kan het redelijkheidsbeginsel ook niet verantwoorden dat wettelijke en decretale bepalingen ter zijde zouden worden geschoven (...)

*Gelet op bovenstaande repliek moet bijgevolg ook worden geconcludeerd dat de bestreden beslissing tevens voldoet aan de vereiste van de materiële motiveringsplicht.
..."*

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij zonder meer het middel, zoals uiteenzet in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan maar zijn geschonden wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn, of van toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan. De verzoekende partij argumenteert in het middel nergens welk vertrouwenwekkend gedrag de verwerende partij aan de dag zou hebben gelegd waartegen de bestreden beslissing ingaat.

In de mate dat het aan een schending van het vertrouwensbeginsel wordt ontleend, is het middel onontvankelijk.

2.

Artikel 4.6.7, §1 VCRO, zoals van toepassing op het tijdstip waarop de bestreden beslissing is genomen, luidt als volgt:

" ...

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

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

De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag.

...”

Het toen geldende artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning (vervolgens: Besluit Dossiersamenstelling) bepaalt onder meer:

“ ...

Wanneer de aanvraag een wijziging van de verkavelingsvergunning inhoudt, dan moet het dossier van de aanvraag tot wijziging, wil het als volledig worden beschouwd, de in de artikelen 3 en 4 vermelde stukken bevatten. Als aanvraagformulier wordt echter het model gebruikt, gevoegd als bijlage II bij dit besluit.

Het dossier moet tevens ondubbelzinnig vastleggen op welke kavels van de oorspronkelijke verkaveling de aanvraag tot wijziging van toepassing is.

...”

Het aanvraagformulier, waarvan het model als bijlage 2 bij het Besluit Dossiersamenstelling is gevoegd, moet onder meer de kavelnummers waarop de wijziging betrekking heeft, vermelden.

Zoals blijkt uit artikel 3, §1, 4°, a van het Besluit Dossiersamenstelling, moet het in het aanvraagdossier op te nemen liggingsplan de aanduiding van ‘het goed’ bevatten, dat wil zeggen het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop de aanvraag voor de wijziging van een verkavelingsvergunning betrekking heeft, zoals gedefinieerd in artikel 1, 1° van datzelfde besluit.

Zoals blijkt uit artikel 3, §1, 5°, a van het Besluit Dossiersamenstelling, moet het in het aanvraagdossier op te nemen omgevingsplan de grenzen van het goed weergeven waarop de aanvraag tot verkavelingswijziging betrekking heeft.

Zoals blijkt uit artikel 3, §1, 7°, d van het Besluit Dossiersamenstelling, moet het in het aanvraagdossier op te nemen verkavelingsontwerp de grenzen van het goed weergeven waarop de aanvraag tot verkavelingswijziging betrekking heeft. In voorkomend geval bevat het verkavelingsontwerp de weergave welke delen van het goed worden uitgesloten.

Het al geciteerde artikel 5, tweede lid van het Besluit Dossiersamenstelling vereist dat uit de stukken van het aanvraagdossier ondubbelzinnig blijkt op welke kavels van de oorspronkelijke verkaveling de wijzigingsaanvraag betrekking heeft. Artikel 2 van het Besluit Dossiersamenstelling stelt bovendien als vereiste dat de plannen zodanig worden opgemaakt, dat de aangebrachte informatie voldoende nauwkeurig en duidelijk leesbaar is, zodat een correcte beoordeling van het dossier mogelijk is.

3.

De verzoekende partij voert aan dat zij van meet af aan duidelijk heeft gemaakt dat de aanvraag tot verkavelingswijziging enkel de kavels betreft waarvoor zij van de eigenaars een machtiging heeft verkregen. Het is ‘per vergissing’ dat in het aanvraagformulier alle kavelnummers werden opgenomen. Uit de motivatienota en het situeringsplan zou volgens de verzoekende partij overduidelijk blijken dat het om twee derde van de kavels gaat. Ook haar administratief beroepschrift bij de verwerende partij zou daar niet de minste twijfel over laten bestaan.

4.

Het formulier waarop de aanvraag van de verzoekende partij is gesteld, vermeldt als kavelnummers waarop de wijziging betrekking heeft “1-147”, met andere woorden het totaal aantal kavels van de verkavelingen ‘Villapark I’ en ‘Villapark II’.

Het inplantingsplan in het aanvraagdossier geeft de contouren van de twee verkavelingen weer. De grenzen van beide verkavelingen worden met een rode lijn weergegeven. De rode lijn staat volgens de legende voor de 'te wijzigen verkaveling'. Alle 147 kavels van de verkavelingen zijn, met opgave van de kadastrumnummers, zonder uitzondering binnen die afbakening van de 'te wijzigen verkaveling' opgenomen. Geen enkele kavel wordt volgens het plan uitgesloten. Het plan geeft op geen enkele wijze aan dat de aanvraag maar op bepaalde kavels betrekking zou hebben. Ook volgens het liggingsplan zijn alle 147 kavels binnen de grenzen van de 'te wijzigen verkaveling' opgenomen.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, is het dus niet enkel het aanvraagformulier dat alle kavelnummers in de aanvraag tot verkavelingswijziging opneemt. Ook uit het inplantings- en situeringsplan kan er alleen maar worden afgeleid dat de wijzigingsaanvraag op de 147 kavels betrekking heeft. Wanneer dan de in het aanvraagformulier weergegeven kadastrale gegevens daar niet mee overeenstemmen, moet er worden besloten dat de aanvraag van de verzoekende partij tegenstrijdigheden bevat en onduidelijk is.

Vergeefs voert de verzoekende partij aan dat zij in haar administratief beroepschrift 'duidelijkheid' over het voorwerp zou hebben verschaft. In een administratief beroepschrift kan de weergave op het inplantings- en situeringsplan van de te wijzigen verkaveling niet worden aangepast. Dat kan evenmin in een aanvullende nota na de hoorzitting. De verzoekende partij stelt dat zij in haar aanvullende nota van 16 april 2012 de verwerende partij op de 'kennelijke materiële vergissingen' in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft gewezen en dat zij duidelijk heeft gemaakt voor welke kavels de aanvraag werd ingediend. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft zich nochtans op de plannen van de verzoekende partij zelf gebaseerd.

5.

Het toen geldende artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO maakt een uitzondering op de principiële regel dat een aanvraag moet worden geweigerd als die in strijd met het recht of de goede ruimtelijke ordening is. Die mogelijkheid is aan strikte beperkingen gekoppeld. Voorwaarden mogen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. Voor zover de opgelegde voorwaarde tot een aanpassing van de plannen noopt, moet het gaan om een beperkte aanpassing die enkel kennelijk toekomstige zaken betreft.

Het kan de verwerende partij niet worden verweten dat zij, zonder dat de verzoekende partij nog maar om de toepassing ervan heeft gevraagd, van die bepaling geen gebruik heeft gemaakt om via een voorwaarde het voorwerp van de aanvraag te beperken op basis van een aanvraagdossier dat niet aan de reglementair gestelde vereisten van ondubbelzinnigheid en nauwkeurigheid voldoet.

De verwerende partij heeft rechtmatig geoordeeld dat de aanvraag tot verkavelingswijziging op alle 147 kavels betrekking heeft en heeft rechtmatig tot een strijdigheid met artikel 4.6.7, §1 VCRO besloten.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de “schending van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, in samenhang met de Formele Motiveringswet en de materiële motiveringsplicht”.

De verzoekende partij voert aan dat zij in haar administratief beroepschrift duidelijk op de al bestaande toestand van permanente bewoning in beide Villaparken heeft gewezen en dat haar aanvraag de goede ruimtelijke ordening juist bevordert. Zij verwijt de verwerende partij op geen enkel argument te antwoorden. De verzoekende partij vervolgt dat zij in haar aanvullende nota de gebrekkige motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreffende de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft aangeklaagd. De verwerende partij zou er zich met standaardzinnen vanaf hebben gemaakt zonder iets te motiveren.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel kritiek op een overtoollig motief uitoefent. De motivering betreffende de goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve toegevoegd en is niet determinerend voor de weigering.

3.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij zonder meer het middel, zoals uiteenzet in het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Het door het eerste middel niet weerlegde weigeringsmotief dat de aanvraag alle kavels betreft en daardoor in strijd is met artikel 4.6.7, §1 VCRO volstaat om de bestreden beslissing te dragen. Het tweede middel komt neer op kritiek op overtoollige motieven en kan om die reden niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.

2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 1 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
 met bijstand van

Saartje CALLENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF